

Saimaan ammattikorkeakoulu  
Liiketalous Lappeenranta  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Yritysten ja taloushallinnon juridiikan suuntautumisvaihtoehto

Evguenia Beloglazova

**KIINTEISTÖKAUPPA SUOMESSA JA  
VENÄJÄLLÄ**  
(ULKOMAALAISEN OSTAJAN NÄKÖKULMASTA)

Opinnäytetyö 2010

## TIIVISTELMÄ

Evguenia Beloglazova

Kiinteistökauppa Suomessa ja Venäjällä

(Ulkomaalaisen ostajan näkökulmasta), 107 sivua, 4 liitettä

Saimaan ammattikorkeakoulu, Lappeenranta

Liiketalous

Yritysten ja taloushallinnon juridiikan suuntautumisvaihtoehto

Opinnäytetyö 2010

Ohjaaja: lehtori Raili Toikka

Opinnäytetyön aiheena on kiinteistökauppojen vertailu Suomessa ja Venäjällä ulkomaalaisen ostajan näkökulmasta. Ulkomaalaiset käyvät kiinteistökauppaa entistä enemmän sekä Suomessa että Venäjällä. Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, onko kiinteistön hankinta vaikeaa ulkomaalaiselle ja miten kiinteistökauppa määritellään lainsäädännössä Suomessa ja Venäjällä. Opinnäytetyössä selvitetään myös miten kiinteistökaupan käytännön prosessi toteutuu ulkomaalaisen ostajan osalta molemmissa maissa sekä mitkä seikat vaativat ostajalta erityistä huomiota.

Tutkimus on suoritettu tarkastamalla Suomen ja Venäjän lainsäädäntöä ja muita aihetta käsitteleviä teoksia ja Internet-julkaisuja sekä haastatteleamalla kiinteistövälittäjiä Suomesta ja Venäjältä, rahoitustahon henkilöä sekä venäläistä juristia ja kiinteistövälittäjää. Tutkimusmenetelmänä on käytetty kvalitatiivista tutkimusmenetelmää, koska kyseisessä menetelmässä rajoitutaan yleensä pieneen, harkinnanvaraisen määrään tapauksia ja ne pyritään analysoimaan mahdollisimman tarkasti ilman tilastollisia yleistyksiä.

Opinnäyte antaa laajan tiedon ulkomaisten ostajien mahdollisuuksista hankkia kiinteistö sekä käytännön prosessista Suomessa ja Venäjällä. Vaikka teoriaan oli vaikea löytää monipuolista tietoa sekä suomalaisista että venäläisistä lähteistä, tutkimus onnistui hyvin. Opinnäytetyöstä hyötyvät kiinteistökaupasta yleisesti kiinnostuneet, ulkomaalaiset, jotka suunnittelevat kiinteistön hankkimista Suomesta tai Venäjältä.

Asiasanat: kiinteistökauppa, kiinteistö, lainsäädäntö, kiinteistönvälitys, ulkomaalainen ostaja, Venäjä, Suomi

## ABSTRACT

Evguenia Beloglazova

Real Estate Trade in Finland and Russia

(From a Foreign Buyer's Perspective), 107 pages, 4 appendices

Saimaa University of Applied Sciences, Lappeenranta

Business Administration

Bachelor's Thesis 2010

Instructor: Lecturer Raili Toikka

The objective of the study was to compare real estate trade in Finland and the Russian Federation from a foreign buyer's perspective. Foreigners are buying more and more real estate both in Finland and the Russian Federation. The aim of the thesis was to determine whether property acquisition is difficult for a foreigner and how real estate trade is defined by law in Finland and the Russian Federation. The thesis also clarifies how real estate purchases are accomplished in practice with a foreigner buyer in both countries and emphasises the facts that require a buyer's special attention.

The study has been carried out by studying the Finnish and Russian laws and other sources related to the topic in media and Internet publications, and interviewing real estate agents in Finland and Russia, a person in a financial entity and a Russian lawyer. The method is based on qualitative research because this method implies a small number of test cases, and it aims at analyzing as accurately as possible without statistical generalizations.

The thesis provides a broad knowledge for foreign buyers to acquire property abroad and a practical process example for Finland and Russia. Although it was hard to gather information in full to both Finnish and Russian theory parts, the research was successful. The study sums up that land acquisition in Finland is easy for a foreign buyer. At the same time in Russia, despite the restrictions, foreigners can also acquire real property quite easily. The results can be utilized by Finnish buyers who are planning to purchase real estate property in the Russian Federation.

Keywords: Real Estate, law, foreign buyer, Russia, Finland

# SISÄLTÖ

|   |    |
|---|----|
| 1 JOHDANTO .....  | 6  |
| 1.1 Aihepiirin esittely.....  | 6  |
| 1.2 Työn tavoitteet ja rajaukset.....                                 | 6  |
| 1.3 Tutkimusongelmat .....  | 7  |
| 1.4 Tutkimusmenetelmä .....   | 8  |
| 1.5 Työn rakenne .....  | 8  |
| 2 KIINTEISTÖKAUPPA SUOMESSA .....                                     | 9  |
| 2.1 Lainsäädäntö.....   | 9  |
| 2.2 Kiinteistö.....   | 10 |
| 2.2.1 Kiinteistön osat ja tarpeisto .....                             | 10 |
| 2.2.2 Kiinteistörekisteri.....  | 11 |
| 2.2.3 Lohkominen .....  | 12 |
| 2.2.4 Halkominen.....   | 13 |
| 2.3 Oikeus ostaa vapaasti.....  | 14 |
| 2.4 Ennen kiinteistökauppaa kiinteistöstä selvitettäviä asioita ..... | 15 |
| 2.4.1 Rasitteet.....  | 17 |
| 2.4.2 Kuntotarkastus.....   | 18 |
| 2.4.3 Naapuruussuhteet.....   | 18 |
| 2.4.4 Kiinteistön omistajan vastuu .....                              | 19 |
| 2.5 Kiinteistökaupan rajoitukset .....                                | 20 |
| 2.6 Kiinteistökaupan muoto.....                                       | 21 |
| 2.6.1 Kaupanvahvistaja.....   | 21 |
| 2.6.2 Tarjous kiinteistökaupassa.....                                 | 23 |
| 2.6.3 Esisopimus .....  | 24 |
| 2.6.4 Kauppakirja ja kaupan ehdot .....                               | 25 |
| 2.6.4.1 Kauppahinnan maksuehdot eli lykkäävä ja purkava ehto .....    | 26 |
| 2.6.4.2 Kielletyt ehdot.....  | 27 |
| 2.6.4.3 Sopimusvapauden rajoitukset .....                             | 28 |
| 2.6.4.4 Kauppakirjan sisältö .....                                    | 28 |
| 2.6.5 Määräalan kauppa .....  | 33 |
| 2.6.6 Kirjaamistoimet kaupan jälkeen .....                            | 34 |
| 2.6.6.1 Varainsiirtovero .....  | 34 |
| 2.6.6.2 Lainhuuto.....  | 35 |
| 2.6.6.3 Kiinteistövero.....   | 37 |
| 2.7 Kiinteistökaupan virheet .....                                    | 37 |
| 2.7.1 Laatuvirhe .....  | 38 |
| 2.7.2 Vallintavirhe .....   | 39 |
| 2.7.3 Oikeudellinen virhe .....                                       | 39 |
| 2.7.4 Ostajan selonottovelvollisuus.....                              | 40 |
| 2.7.5 Reklamaatio.....  | 41 |
| 3 KÄYTÄNNÖN KIINTEISTÖKAUPPA SUOMESSA .....                           | 42 |
| 3.1 Ohje Hyvästä Välitystavasta.....                                  | 42 |
| 3.2 Ulkomaalainen ostaja .....  | 43 |
| 3.3 Käytännön prosessi.....   | 43 |
| 3.3.1 Asuntolainaedellytykset ja rahanalkuperäselvitys .....          | 44 |
| 3.3.2 Valtakirja ja asiakkaan tunnistaminen .....                     | 45 |
| 4 KIINTEISTÖKAUPPA VENÄJÄLLÄ .....                                    | 47 |
| 4.1 Lainsäädäntö.....   | 47 |

|  |    |
|--|----|
| 4.2 Kiinteistö.....  | 48 |
| 4.2.1 Maakiinteistöjen vaihdantakelpoisuus.....            | 48 |
| 4.2.2 Maakiinteistön muodostaminen.....                    | 49 |
| 4.2.3 Kiinteistön osat ja tarpeisto .....                  | 49 |
| 4.2.4 Kiinteistörekisteri.....                             | 50 |
| 4.2.5 Yksityisomistusoikeus .....                          | 51 |
| 4.2.6 Jaoton ja määräosainen yhteisomistus .....           | 51 |
| 4.3 Ulkomaalaisen ostajan oikeudet.....                    | 52 |
| 4.4 Ennen kauppaa kiinteistöstä selvitettäviä asioita..... | 54 |
| 4.4.1 Rasitteet.....                                       | 55 |
| 4.4.2 Kuntotarkastus .....                                 | 56 |
| 4.4.3 Naapuruussuhteet.....                                | 57 |
| 4.4.4 Kiinteistön omistajan vastuu .....                   | 57 |
| 4.5 Kiinteistökohteiden lunastus .....                     | 58 |
| 4.6 Kaupan muoto .....                                     | 58 |
| 4.6.1 Notari .....   | 59 |
| 4.6.2 Valtakirja .....                                     | 59 |
| 4.6.3 Tarjous.....   | 60 |
| 4.6.4 Esi-, aie- ja ehdollinen sopimus .....               | 60 |
| 4.6.5 Kauppakirja ja kaupan ehdot .....                    | 61 |
| 4.6.5.1 Kauppahinnan maksuehdot.....                       | 62 |
| 4.6.5.2 Kielletyt ehdot.....                               | 63 |
| 4.6.5.3 Sopimusvapauden rajoitukset .....                  | 63 |
| 4.6.5.4 Kauppakirjan sisältö .....                         | 64 |
| 4.6.6 Kiinteistöä koskevan oikeuden rekisteröiminen.....   | 67 |
| 4.6.6.1 Varainsiirtovero ja varallisuusvero .....          | 70 |
| 4.6.6.2 Kiinteistövero.....                                | 71 |
| 4.6.7 Kaupan virheet.....                                  | 72 |
| 4.6.7.1 Laatuvirhe.....                                    | 72 |
| 4.6.7.2 Siviilioikeudellinen virhe .....                   | 72 |
| 4.6.7.3 Ostajan selonotto .....                            | 73 |
| 4.6.7.4 Reklamaatio .....                                  | 73 |
| 5 KÄYTÄNNÖN KIIINTEISTÖKAUPPA VENÄJÄLLÄ .....              | 74 |
| 5.1 Kiinteistönvälityslaki ja -standardi.....              | 74 |
| 5.2 Ulkomaalainen ostaja .....                             | 75 |
| 5.3 Käytännön prosessi .....                               | 75 |
| 5.3.1 Kaupan rahoittaminen.....                            | 77 |
| 5.3.2 Asiakkaan tunnistaminen .....                        | 78 |
| 6 LOPPUYHTEENVETO.....                                     | 78 |
| LÄHTEET .....  | 81 |

## LIITTEET

Liite 1 Suomalainen malli kauppakirjasta

Liite 2 Venäläinen malli maakiinteistön kauppakirjasta

Liite 3 Venäläinen malli asuin- ja asumattoman rakennuksen kauppakirjasta

Liite 4 Haastattelukysymykset

# **1 JOHDANTO**

## **1.1 Aihepiirin esittely**

Ulkomaalaiset omistavat entistä enemmän kiinteistöjä Suomessa, ja erityisesti venäläiset ovat ostaneet paljon vapaa-ajan asuntoja. Kansainvälisen kiinteistövälitysliikkeen Gordon Rock mukaan Suomi on ollut 10. sijalla venäläisten kiinteistöostajien listoilla vuonna 2009 ja 8:llä sijalla vuonna 2008 (Arakelyan). Maanmittauslaitoksen keräämän tilaston mukaan ulkomaalaiset ovat ostaneet kiinteistöjä Suomesta vuosittain noin 200–300 kertaa, mutta vuonna 2007 kauppojen määrä nousi jo 850:een. Kiinnostavimpia alueita ovat olleet Etelä-Savo ja Etelä-Karjala. Erityisen haluttuja ovat olleet isot maa-alueet ja vanhat lomakeskukset sekä arvokkaat kiinteistöt. Ulkomaalaisten kiinteistökaupat ja ostot ovat nostaneet huomattavasti hintoja viimeisten vuosien aikana, erityisesti kesämökkityöntien hintoja Saimaan alueella. (Nykänen 2009, 9.)

Aiheen valinta opinnäytetyöhöni pohjautui omaan kiinnostukseen kiinteistökaupasta Suomessa ja Venäjällä sekä aiheen ajankohtaisuuteen. Kiinteistökauppa on ollut viime vuosina jatkuvasti esillä mediassa osittain sen takia, että maan myynti ulkomaalaisille on ollut kasvamassa kovaa vauhtia. Tämän takia päätin selvittää, miten sujuvasti ulkomaalainen voi ostaa kiinteistön Suomesta verrattuna Venäjään. Venäläistä lainsäädäntöä ja prosessia pidetään melko tuntemattomana ja usein hankalana. Venäjän otin tähän tutkimuksen ensinnäkin poikkeavan lainsäädännön takia ja myös siksi, että se on Suomen lähinaapuri.

## **1.2 Työn tavoitteet ja rajaukset**

Kiinteistökauppaan liittyy paljon huomiota vaativia seikkoja, varsinkin kun kyseessä on ulkomaalainen ostaja. Opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää kiinteistökaupan lainsäädäntöä ja käytännön prosesseja sekä Suomessa että Venäjällä ulkomaalaisen ostajan näkökulmasta. Tarkoituksena on vertailla ostami-

sen sujuvuutta lainsäädännön ja käytännön välillä selvittäen samalla, mihin seikkoihin ulkomaalaisen ostajan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Opinnäytetyössä käsitellään Suomen ja Venäjän kiinteistökauppaan liittyvää lainsäädäntöä, kiinteistönvälitystä ja myös asuntolainan saantimahdollisuuksia. Opinnäytetyö on rajattu käsittelemään kiinteistökauppaa siten, että kauppa tehdään kiinteistövälitysliikkeen kautta ja että myyjänä ja ostajana on luonnollinen henkilö eikä kaupalle ole esteitä (esim. kaupan kohde ei ole yhteisomistuksessa). Venäjän kohdalta kiinteistön käsitteen monimutkaisuuden takia tutkimus rajautuu ainoastaan maakiinteistön ja asuinrakennukselliseen tai asumattoman rakennuksen kauppaan. Tässä opinnäytetyössä kiinteistön vuokraoikeuden kauppa on rajattu ulkopuolelle molempien maiden osalta.

Opinnäytetyöstä hyötyvät kiinteistökaupasta yleisesti kiinnostuneet, ulkomaalaiset, jotka suunnittelevat kiinteistön hankkimista Suomesta tai Venäjältä.

### **1.3 Tutkimusongelmat**

Tämän opinnäytetyön pää tutkimusongelmana on:

Onko kiinteistön hankinta vaikeaa ulkomaalaiselle?

Jotta aihetta voidaan tutkia tarkemmin, on asetettu alaongelmia. Vastauksien saaminen alaongelmiin auttaa myös pääongelman tutkimisessa. Alaongelmat ovat seuraavat:

Miten kiinteistökauppa määritellään lainsäädännössä Suomessa ja Venäjällä?

Miten kiinteistökaupan käytännön prosessi toteutuu ulkomaalaisen ostajan kohdalla?

Mitkä seikat vaativat ulkomaalaisen ostajan erityistä huomiota?

Ensimmäisessä alaongelmassa yritetään saada selville, mitä Suomen ja Venäjän lainsäädännössä määrätään kiinteistönkaupasta. Toisessa alaongelmassa selvitetään, mitä ulkomaalaisen ostajan ostoprosessiin liittyy eli mitkä ovat sen vaiheet ja miten se etenee. Erityistä huomiota vaativat seikat yritetään saada selville kolmannessa osaongelmassa.

#### **1.4 Tutkimusmenetelmä**

Tässä opinnäytetyössä käytetään kvalitatiivista tutkimusmenetelmää. Kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus auttaa ymmärtämään tutkimuskohdetta ja selittämään sen käyttäytymisen sekä siihen liittyvien päätösten syitä. Tutkimuksessa rajoitutaan yleensä pieneen, harkinnanvaraiseen määrään tapauksia ja ne pyritään analysoimaan mahdollisimman tarkasti ilman tilastollisia yleistyksiä. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa aineisto on usein tekstimuotoista. Laadullinen tutkimus vastaa yleensä seuraaviin kysymyksiin: Miksi? Miten? Millainen? (Heikkilä 2008, 16 – 17.)

Kvalitatiivisen tutkimuksen tyypillisiä tutkimusaineistoja ovat kenttähavainnointi, vapaamuotoiset haastattelut, erilaiset dokumentit sekä kulttuurin tuotteet. Analyysin tavat ovat vahvasti aineistosidonnaisia. (Uusitalo 1995, 81.)

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää mitä, ulkomaalaisen ostajan pitää ottaa huomioon kiinteistöä hankkiessaan. Empiriaosan tutkimus on tehty haastattelemalla Suomessa eri osapuolia, kuten kiinteistövälittäjiä ja rahoittajaa. Venäjällä haastattelin venäläistä lakimiestä ja kiinteistövälittäjää. Valitettavasti venäläisen rahoitustahon haastatteleminen oli mahdotonta, joten siinä osuudessa on käytetty Internetistä yleisesti saatavissa olevaa tietoa.

#### **1.5 Työn rakenne**

Opinnäytetyön teoriaosassa käsitellään lainsäädäntöä ja prosessin määritelmiä. Työn empiirinen osa koostuu Suomessa kiinteistövälityksen kautta tehdystä kiinteistökaupasta. Empiirisessä osassa tarkastellaan myös ulkomaalaisten



asuntolainasaannin edellytyksiä. Venäjän osalta tarkastellaan samoja asioita sekä perehdytään erityistä huomiota vaadittaviin seikkoihin. Vastaukset tutkimusongelmaan saadaan haastatteluista ja lainsäädännöstä saatujen tietojen pohjalta.

## **2 KIINTEISTÖKAUPPA SUOMESSA**

Kiinteistökauppa poikkeaa monella tavalla kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön osakkeen eli irtaimen omaisuuden kaupasta. Merkittävin ero näiden välillä on siinä, että kiinteistörekisteröintijärjestelmä, jossa on tietoja kiinteistön omistusoikeudesta, saannoista sekä rasituksista ja rasitteista, on julkinen ja kiinteistön kauppa on tehtävä määrämuotoisesti. Kaupan kohteena voi olla kiinteistö tai kiinteistön käyttöoikeus eli vuokraoikeus kiinteistöön sillä olevine rakennuksineen. (Kasso 2010, 171.)

### **2.1 Lainsäädäntö**

Suomessa kiinteistökauppaa määrää vuodesta 1997 uudistettu maakaari (540/1995). Maakaari sisältää säännökset kiinteistön omistusoikeuden luovutuksesta kaupalla, vaihdolla, lahjana tai muulla luovutuksella; osapuolten vastuusta, kiinteistöpanttioikeudesta sekä näiden kirjaamisesta. Maakaaren kanssa samaan aikaan tuli voimaan kiinteistönmuodostamislaki, joka koskee erilaisia kiinteistötoimituksia. Kiinteistön kauppaan liittyy myös lukuisia muita säännöksiä, kuten esimerkiksi kuntien etuosto-oikeutta säätelevä etuostolaki, oikeustöimilain säännökset sopimuksen pätevydestä ja kohtuullistamisesta sekä korkolaki. Säännöksiä sovelletaan paitsi kiinteistönä rekisteriin merkittyyn yksikköön, myös kiinteistön määräosan sekä määräalan luovutukseen. Samoin säännökset koskevat yhteisalueen tai sen määräalan tai -osan luovutusta.

## **2.2 Kiinteistö**

Kiinteä omaisuus eli kiinteistö tarkoittaa rekisteriin merkittyä rakennettua tai rakentamatonta maa-aluetta tai sen osaa, jossa maa-alue ja mahdollinen sillä oleva rakennus kuuluvat samalle omistajalle. Maa-alue ja sillä olevat rakennukset muodostavat periaatteessa erottamattoman kokonaisuuden, kun ne kuuluvat samalle omistajalle. Kiinteistöön voi kuulua myös vesialueita. (Kasso 2010, 1.)

Kiinteistöstä voidaan myydä myös murto-osa tai määräala, näin kiinteistön omistusoikeus voi kohdistua myös määräosaan tai määräalaan. Määräosan ostaja ostaa kiinteistöstä suhteellisen osan, esimerkiksi neljäsosa. Määräosan omistajana hän ei voi kohdistaa omistusoikeuttaan mihinkään tiettyyn osaan kiinteistöstä, vaan hän omistaa kiinteistöstä osan, esimerkiksi 1/4. Määräalan-kaupassa hän ostaa rajoiltaan tarkkaan määritetyn osan kiinteistöstä. Kiinteistömuodostamislain mukaan määräosa muodostetaan erilliseksi kiinteistöksi halvomalla ja määräala lohkomalla. (Kasso 2010, 4.)

### **2.2.1 Kiinteistön osat ja tarpeisto**

Kiinteistön osia ovat ainesosat ja tarpeisto, jotka ovat sekä luovutuksen että kiinnityksen kohteena maapohjan ohella ilman erillistä sopimustakin. Ainesosiksi luetaan kiinteistön epäitsenäiset osat. Esimerkiksi tilukset, vesijohdot, puhelinpylväät, kaivot sekä kiinteistön tuotteet (puu, vilja ja hedelmät), lipputanko, postilaatikko, portti, laituri ovat kiinteistön ainesosia siihen saakka, kun ne erotetaan kiinteistöstä. Rakennuksen ainesosia ovat mm. vesikalusteet, kaapit, liesi ja jääkaappi, jotka kuuluvat rakennukseen sen pysyvää käyttöä varten. Myytäväksi tarkoitettut, kiinteistöstä irrotetut tuotteet eivät tavallisesti kuulu kiinteistöön. (Kasso 2010, 5 – 7.)

Rakennukset, jotka kuuluvat maapohjan omistajalle, ovat kiinteistön ainesosia. Rakennus, joka ei kuulu maapohjan omistajalle, on juridisesti irtainta omaisuutta. (Kasso 2010, 6.)

Rakennustarpeista ovat sen pysyvää käyttöä varten olevat esineet, kuten tikkaat, avaimet ja palokalusto. Tarpeistoon luetaan itsenäiset esineet, jotka kuuluvat kiinteistöön ja palvelevat sen käyttöä, esimerkiksi eri tilojen yhteiset maa- ja vesitilukset ja kiinteistöltä irrotetut tuotteet, jotka on varattu kiinteistön käyttöä varten. Näitä voivat olla rakennustarvikkeet ja säiliössä oleva lämmitysöljy. (Kasso 2010, 6 – 7.)

### **2.2.2 Kiinteistörekisteri**

Jokaisella kiinteistöllä ja määräalalla on oma tunnus, jonka perusteella voi saada kaikkia kiinteistöjä koskevia tietoja julkisesta kiinteistörekisteristä. Tiedot perustuvat maanmittaustoimituksiin sekä viranomaisten päätöksiin. (Maanmittauslaitos 2010b.)

Kiinteistöinä merkitään rekisteriin tilat, tontit, yleiset alueet, valtion metsät ja valtiolle perustetut suojelualueet, erilliset vesijätöt sekä yleiset vedet (Kasso 2005, 182). Kiinteistönmuodostamislain 2 §:n kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, maa- tai vesialueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin, kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset etuudet.

Kiinteistörekisteristä selviää kiinteistön perustiedot, kuten nimi ja pinta-ala, sitä koskevat kulkuoikeus-, venevalkama ja muut rasitteet, osuudet yhteisiin alueisiin, siitä myös selviää, koskeeko kiinteistöä asema- tai yleiskaava sekä tietoja muista kiinteistöä koskevista päätöksistä. Kiinteistörekisterin tietoja tarvitaan esimerkiksi kiinteistön kaupan yhteydessä, rakennuslupaa haettaessa tai selvittäessä omia tai toisten kulkuoikeuksia kiinteistön maa-alueilla. Kiinteistörekisteriotteita voi ostaa kaikista maanmittaustoimistoista tai saada myös tiedostoina maanmittaustoimistoista sekä Tietopalvelukeskuksesta. (Maanmittauslaitos 2010b.)

### 2.2.3 Lohkominen

Lohkominen on kiinteistötoimitus, jossa kiinteistöstä luovutettu alue eli määräala tai useampia määräaloja muodostetaan itsenäiseksi kiinteistöksi sekä vahvistetaan muodostettavan kiinteistön rajat sekä kiinteistön käyttöä palvelevat ja rasittavat oikeudet. Lohkomalla voidaan myös siirtää määräala toiseen kiinteistöön. Tieto uudesta kiinteistöstä tallennetaan viralliseen ja julkiseen kiinteistötietojärjestelmään. Määräalan saajan on haettava lainhuutoa kuuden kuukauden kuluessa kaupasta tai muusta luovutuksesta. Lohkominen tulee automaattisesti viireille kun määräalalle on myönnetty lainhuuto. (Maanmittauslaitos 2010d.)

Lohkomisen asiat käsitellään toimituskokouksessa, jossa asianosaisten läsnäolo on suositeltava, mutta ei ole pakollinen. Maastotöiden yhteydessä määräalaa kartoitetaan ja sen rajat merkitään maastoon rajamerkeillä. Mikäli vanhoissa rajoissa on epäselvyyttä, niiden paikka selvitetään toimituskokouksella. Tällöin kutsutaan myös rajanaapuri toimituskokoukseen. Toimituskokouksessa käsitellään viran puolesta kaikki lohkomiseen kuuluvat asiat, kuten esimerkiksi tarvittavat tieoikeudet ja toimituskustannusten jako asianosaisten kesken. Uudelle kiinteistölle annetaan määräalan omistajan ehdottama nimi. (Maanmittauslaitos 2010d.)

Myyjän kiinteistöön vahvistetut kiinnitykset kohdistuvat myös määräalaan, ellei niitä ole vapautettu kaupanteon jälkeen osapuolten kesken ennen lohkomista. Määräalan omistajan pyynnöstä uuden kiinteistön vapauttaminen kiinnityksistä voidaan käsitellä myös toimituksessa. Lohkomisen laillistumisen jälkeen se rekisteröidään kiinteistötietojärjestelmään. Alkuperäiset asiakirjat ja kartta arkistoidaan pysyvästi ja uuden kiinteistön omistajalle lähetetään kopio toimitusasiakirjasta. (Maanmittauslaitos 2010d.)

#### 2.2.4 Halkominen

Halkominen on jakotoimitus, jolla puretaan tilan yhteisomistus, joka on puolestaan voinut syntyä esimerkiksi perinnönjaossa. Tila jaetaan osakkaiden kesken lainhuudoista ilmenevien osuuksien suhteessa. Halkomista voi hakea maanmittaustoimistolta kuka tahansa osakkaista, jolla on lainhuuto tilan määräosaan. Halkominen perustuu toimituksessa tehtävään jaettavan omaisuuden luotettavuuteen, yhtenäisin periaattein toteutettavaan arviointiin. Halkominen voidaan suorittaa joko tilushalkomisena tai kokonaisarvohalkomisena. (Maanmittauslaitos 2010a.)

Tilushalkomisessa tilan maapohja jyvitetään, mikä tarkoittaa eri tilusten välisten suhteellisten arvojen määrittämistä. Maapohja jaetaan siten, että osakkaiden saamien tilusten maapohjan arvot vastaavat osakkaiden omistusosuuksia. Muu tilaan kuuluva omaisuus, kuten puusto ja rakennukset jakaantuvat sen mukaan miten ne tiluksilla sijaitsevat. (Maanmittauslaitos 2010a.)

Kokonaisarvohalkomisessa arvioidaan muodostettavien tilojen rahalliset kokonaisarvot, joihin sisältyvät maapohja ja muu tilaan kuuluva omaisuus. Jokainen osakas saa arvoltaan osuuttaan vastaavan tilan. Osakas voi ottaa koko osuutensa esimerkiksi metsänä, rantapalstana tai maatilana. (Maanmittauslaitos 2010a.)

Toimitusmiehet laativat valitun halkomistavan mukaisesti jakosuunnitelman, jossa esitetään jaon perusteena olevat osuudet, kuvataan muodostettavat tilat, selostetaan mahdollisesti muodostettavat yhteiset alueet ja tilojen osuudet niihin sekä merkitään tiloille tulevat rasitteet ja tieoikeudet. Lisäksi jakosuunnitelmassa selostetaan erilaiset muut oikeudet, kuten oikeudet yhteisiin vesialueisiin, ja tarvittaessa siihen liitetään laskelma korvauksista, joita osakkaat joutuvat maksamaan toisilleen jakotuloksen tasaamiseksi. (Maanmittauslaitos 2010a.)

Halkomistoimituksen tekee toimitusinsinööri. Tarvittaessa hän käyttää apunaan kahta uskottua miestä. Tilan omaisuuden käytölle voidaan asettaa joitakin rajoituksia, mutta esimerkiksi puustoa ja maa-aineksia voidaan myydä, jos kaikki

osakkaat niin sopivat tai toimitusmiehet antavat siihen luvan. Toimitusmiehet huolehtivat siitä, että kaikki toimitukseen kuuluvat asiat tulevat käsitellyiksi. Tilan vanhat rajat tarkistetaan toimituksen alkuvaiheessa, ja epäselvillä rajoilla suoritetaan rajankäynti. Halottavasta tilasta laaditaan kartta. (Maanmittauslaitos 2010a.)

Halkomisessa muodostetut uudet tilat merkitään kiinteistörekisteriin. Jaon osakkaat saavat kartan ja asiakirjan, joista ilmenee jaon lopputulos. Osakkaiden ei tarvitse hakea uutta lainhuutoa, sillä maanmittaustoimisto kohdistaa osuuksiin myönnetyt lainhuudot koskemaan muodostettuja tiloja. Halkomisessa tehdyistä päätöksistä voi valittaa maaoikeuteen. Halkomiskustannukset muodostuvat pääosin siihen käytetystä työajasta. Kustannuksiin lisätään myös maastotöiden apuhenkilöiden palkat, rajamerkit ja uskottujen miesten palkkiot. (Maanmittauslaitos 2010a.)

### **2.3 Oikeus ostaa vapaasti**

Ulkomaalaisten henkilöiden ja yhteisöjen sekä näihin verrattavien kotimaisten yhteisöjen oikeus omistaa suoraan tai välillisesti kiinteistöjä ja yhtiöitä oli aikaisemmin Suomessa tiukasti rajoitettua. Pääosa rajoituksista kumottiin 1.1.1993 voimaan tulleella lailla ulkomailla asuvien ja ulkomaisten yhteisöjen kiinteistöhankintojen valvonnasta. Viimeisinä voimassa olleet omistusrajoitukset koskivat lähinnä vapaa-ajan kiinteistöjen luovuttamista ulkomailla asuvalle. 1.1.2000 alkaen kumottiin kaikki ulkomaalaisia tai ulkomailla asuvia koskevat rajoitukset kiinteistöjen hankkimiseksi. (Kasso 2005, 10 – 11.)

Ainoastaan Ahvenanmaan alueella on kiinteistökauppaa koskevia rajoituksia. Yhtiöt ja henkilöt, joilla ei ole Ahvenanmaan kotiseutuoikeutta, tarvitsevat maakuntahallituksen luvan kiinteistönhankintaan. Tarkemmat säännökset ilmenevät Ahvenanmaan maanhankintalaista. (Kasso 2005, 11.)

## 2.4 Ennen kiinteistökauppaa kiinteistöstä selvitettäviä asioita

Kiinteistöstä tarvittavia asiapapereita ja tietoja ovat kiinteistön lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kyseisen maa-alueen kartta sekä kaavoitustiedot. Kiinteistöllä olevasta rakennuksesta on syytä hankkia piirustukset ja selvittää myös rakennuslupien olemassaolo sekä tarpeellisten lupatarkastusten pitäminen. Lisäksi on aiheellista hankkia tiedot rakennuksessa käytetyistä rakennusmateriaaleista. (Kasso 2010, 11.) Kiinteistön asiakirjojen lisäksi on hyvä selvittää mahdolliset kiinteistöön kohdistuvat maksut ja korvaukset, esimerkiksi maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuva kehittämiskorvaus ja katualueen korvaus mukaan lukien tiemaksut sekä kiinteistövero. (Kasso 2010, 171.)

Määräalaa ja määräosaa ostettaessa tulisi aina sopia tarkasti kaupan kohteena olevan alueen pinta-alasta ja rajoista sekä merkitä karttaan kyseessä oleva, yksilöity alue.

Omakotikiinteistön ostajan tulisi käydä läpi ainakin seuraavat asiakirjat ja seikat:

- 1) *kiinteistörekisteriote*
- 2) *kiinteistökartta*
- 3) *lainhuutotodistus*
- 4) *rasitustodistus*
- 5) *selvitys muista rasituksista ja rasitteista*
- 6) *selvitys kaavoituksesta ja kiinteistön rakennuskelpoisuudesta*
- 7) *rakennuksen piirustukset, kuten asema-, pohja- ja rakennuspiirustukset*
- 8) *selvitys rakennusluvasta ja lupatarkastuksista sekä*
- 9) *rasitustodistus vuokraoikeudesta (jos rakennus on vuokramaalla) (Kasso 2010, 11)*

Kiinteistön omistusoikeus käy ilmi lainhuutotodistuksesta, joka liittyy kiinteistö-tietojärjestelmään (Kasso 2010, 33). Kiinteistörekisteriote, rasitustodistus ja lainhuutotodistus hankitaan maanmittaustoimistosta, sillä rekisteritietojen ylläpito on siirretty 1.1.2010 lähtien Maanmittauslaitokselle. Otteita voivat antaa myös kunnat ja maistraatit tai Maanmittauslaitoksen päätöksellä myös muut viranomaiset. (Kasso 2010, 11.) Myös tuoreet lainhuudot on syytä hankkia ennen

kauppaa, lisäksi on tarpeellista selvittää aikaisempien kauppojen varainsiirtoverotus.

Kiinteistön keskimääräiset käyttökulut eli lämmitys-, sähkö-, ja vesimaksut on selvitettävä, kuten myös mahdolliset maksettavaksi tulevat kunnallistekniikkaan tai sähköliittymäsopimuksen siirrettävyyteen liittyvät maksut. Maksuvelvoitteita voivat myös aiheuttaa edellisen omistajan maksamatta jättämä jätevesimaksu tai kiinteistövero, joista uusi omistaja vastaa suoraan lain nojalla. (Kasso 2010, 12.)

Rakennusten energiatodistus on pakollinen 1.1.2008 lähtien kaikissa uusissa rakennuksissa ja 1.1.2009 lähtien vuonna 2007 ja aikaisemmin valmistuneissa rakennuksissa. Kun rakennusta tai sen hallintaoikeutta myydään tai vuokrataan eteenpäin, myyjän tai vuokranantajan on esitettävä voimassa oleva rakennuksen energiatodistus tulevalle ostajalle tai vuokralaiselle. Erillisen energiatodistuksen antaa henkilö, joka täyttää tehtävän pätevyysvaatimukset. Uuden rakennuksen energiatodistuksen antaa pääsuunnittelija. (Kasso 2010, 12 – 13.) Energiatodistusta ei kuitenkaan tarvita, jos (laki rakennuksen energiatodistuksesta 5§):

- *rakennuksen pinta-ala on enintään 50 m<sup>2</sup>*
- *asuinrakennusta on tarkoitettu käytettäväksi vuodessa enintään neljän kuukauden ajan*
- *väliaikaisen rakennuksen suunniteltu käyttöaika on enintään kaksi vuotta*
- *teollisuus- tai korjaamorakennuksen taikka muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettun maatilarakennuksen energiantarve on vähäinen tai sen toimialaa koskee alakohtainen energiatehokkuussopimus*
- *rakennus on suojeltu kaavalla tai päätöksellä tai rakennus on määritelty kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi*
- *kyseessä on kirkko tai sitä vastaava rakennus.*

Kiinteistökaupassa on otettava aina huomioon, miten kulkuyhteys kiinteistöön on järjestetty tai se voidaan järjestää. Jos kaupan kohteena on asemakaava-alueella oleva tontti tai jo rakennettu lomapaikka, kulkuyhteydet yleensä ovat jo olemassa. Mikäli kaupan kohteena on lomarakentamiseen tarkoitettu maa-alue, jolle ei ole olemassa tieyhteyttä, on jo ennen kauppaa selvitettävä, miten kulku-



yhteys ja tien rakentaminen voidaan järjestää. Ostajan on suositeltavaa varmistaa asia ja ottaa huomioon tiestä tai muusta kulkuyhteydestä aiheutuvat lisäkustannukset. (Nykänen 2009, 32.)

Ostajan on tutustuttava kiinteistöön ja sillä sijaitseviin rakennuksiin ja huomautettava ennen kaupan päättämistä havaitsemistaan puutteista, koska kaupan jälkeen käytännössä havaittavissa olleisiin puutteisiin ei enää voi vedota. Kaupassa mahdollisesti myöhemmin esiin tulevat virheet voivat oikeuttaa ostajan saamaan myyjältä hinnan alennuksen ja joissain tapauksissa mahdollisesti vahingon korvauksen. (Kasso 2010, 206.)

#### **2.4.1 Rasitteet**

Kiinteistöön on kiinteistönmuodostamisen yhteydessä tai myöhemmin erillisessä toimituksessa voitu perustaa oikeuksia jonkin toisen kiinteistön hyväksi. Vastavasti kiinteistö voi olla myös tällaisen oikeuden haltija. (Kasso 2005, 188.)

Rasite tarkoittaa kahden kiinteistön välistä käyttösuhdetta, joka perustuu siihen, että toiselle kiinteistölle on tarpeellista saada kulkuyhteys tai muu käyttötarve. Rasite on toisen omaisuutta rasittava käyttöperuste, joka perustetaan yleensä lohkomisen tai halkomisen yhteydessä tai erillisessä toimituksessa. Toisen kiinteistön hyväksi voidaan perustaa oikeus esimerkiksi talousveden ottamiseen tai johtamiseen, viemäri- ja sähköjohtojen sijoittamiseen ja käyttämiseen tai toisen omistamaan alueen käyttämiseen autoja, veneitä sekä laitureita varten. Yleisimmät käytännössä esiintyvät rasitteet ovat tieoikeudet ja rakennusrasitteet. Maanomistajat voivat sopia rasitteista keskenään tai ne määrätään viranomaisen päätöksellä. Rakennusrasitteesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Yleensä rasitteet perustetaan pysyviksi. (Nykänen 2009, 31.)

### **2.4.2 Kuntotarkastus**

Myytävään tai ostettavaan kohteeseen tulisi aina tutustua mahdollisimman huolellisesti. Kun myyjän tiedonantovelvollisuus kiinteistökaupassa on kasvanut, myös ostajat ovat tulleet valveutuneemmiksi. Näistä syistä erityisesti asuinkiinteistöjen kaupoissa on tullut lähes säännöksi tehdä kiinteistön kuntotarkastus ennen kaupan päättämistä. Lähtökohtaisesti ostajalta ja kiinteistönvälittäjältä ei kuitenkaan edellytetä ulkopuolista ja silmämääräistä tutustumista tarkempaa perehtymistä. (Kasso 2010, 172.)

Kuntotarkastuksen voi tilata asunnon myyjä, ostaja tai sovittaessa kiinteistönvälittäjä. Huolellinen, etukäteen tehty kuntotarkastus helpottaa osapuolten päätöksentekoa, vaikka tarkastuksesta aiheutuukin kustannuksia. Kuntotarkastus voi kohdistua rakennukseen kokonaisuudessaan tai rajoittua tiettyihin teknisiin osiin, kuten esimerkiksi putkistoihin tai vesikattoon. Laajimmillaan tarkastuksessa mitataan ja testataan erilaisten laitteiden toiminta ja kunto ja tehdään jopa korjausarvio vioista. Tällöin puhutaankin tavallisesti kuntoarviosta. (Kasso 210, 172 – 173.)

Kuntotarkastus on tavallisin omakotikiinteistöin kaupassa. Tarkastus ei kuitenkaan poista myyjän vastuuta kaupan kohteen virheistä. Toisaalta kuntotarkastus ei takaa kohteen virheettömyyttä. (Kasso 2010, 176.)

### **2.4.3 Naapuruussuhteet**

Kiinteistön omistajan on otettava monella tavalla huomioon myös naapurinsa. Tällaisista velvollisuuksista on säännöksiä naapuruussuhdelaisissa. Velvollisuudet liittyvät välittömästi mm. rakentamiseen sekä kiinteistön käyttämiseen siten, että toimenpiteistä aiheutu haittaa eli immissiota lähellä asuvalle. (Kasso 2010, 88.)

Kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa ei saa käyttää niin, että naapurille, lähellä asuvalle tai kiinteistöä hallitsevalle aiheutuu kohtuutonta rasisitusta ympäristölle haitallisista aineista, noesta, liasta, pölystä, hajusta, kosteudesta, melusta, täri-

nästä, säteilystä, valosta, lämmöstä tai muista vastaavista vaikutuksista. Kun rasituksen kohtuuttomuutta arvioidaan, otetaan huomioon muun muassa paikalliset olosuhteet, rasituksen tavanomaisuus, voimakkuus ja kesto, ajankohta sekä muut vastaavat seikat. Jos kohtuutonta rasitusta aiheutuu, aiheuttaja on velvollinen poistamaan sen tai jos poistaminen ei muutoin ole mahdollista, lopettamaan toiminnan kokonaan. Aiheuttaja on myös velvollinen korvaamaan aiheuttamansa vahingon. (Laki eräistä naapuruussuhteista 17 – 18 §.)

Naapuruussuhdelain 13§:ssä mainitaan shikaanikielto, mikä tarkoittaa sellaisen toiminnan kieltämistä, jossa rakentamisen tai muun sellaisen toimenpiteen pääasiallisena tarkoituksena on tuottaa ilmeisesti naapurille vahinkoa tai haittaa. Tällaisessa tapauksessa naapurilla on oikeus vaatia alue saatettavaksi entiseen kuntoon sekä saada korvaus syntyneestä vahingosta ja haitasta. Vaatimus on kuitenkin tehtävä vuoden kuluessa siitä, kun toimeen ryhdyttiin tai sen haitallinen laatu on tullut ilmi.

#### **2.4.4 Kiinteistön omistajan vastuu**

Toiselle aiheutuva vahinko kiinteistön käyttämisestä on korvattava. Kiinteistön omistajan vastuu voi perustua omistajan ja vahingonkärsineen väliseen sopimussuhteeseen tai siitä riippumattomaan vahingonkorvausvastuuseen vahingonkorvauslain mukaan. (Kasso 2010, 91.)

Sopimusvastuu tarkoittaa sitä, ettei sopimusosapuoli ole kaikilta osin täyttänyt sopimukseen perustuvia velvollisuuksiaan ja tästä on aiheutunut toiselle osapuolelle vahinkoa. Vahingonkorvauslain mukainen vastuu edellyttää, että vahingon aiheuttaja on menetellyt vähintään huolimattomasti tai jopa tahallisesti. Lisäksi vastuu edellyttää, että vahingolla ja virheellisellä toiminnalla on jollain tavalla syy-yhteys. Ellei tuottamuksellisuutta ole, korvausvastuuta tavallisesti ei synny. (Kasso 2010, 91.)

## 2.5 Kiinteistökaupan rajoitukset

Yleisesti ottaen nykyään kiinteistökauppaa Suomessa ei ole laissa rajoitettu, kunnan oikeuksia lukuun ottamatta. Varsinaisesti kunnan etuosto-oikeus ei rajoita kiinteistökauppaa, koska se ei estä myyjää vapaasti päättämästä kiinteistön kaupasta. Jos kunta käyttää etuosto-oikeuttaan, se tulee ostajan sijaan eikä asia käytännössä vaikuta myyjän asemaan. Etuostolain mukaan kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevaan kiinteistön kauppaan, eikä se riipu millään tavalla esimerkiksi alueen kaavoitustilanteesta. Tavallisen asuinkiinteistön kaupassa etuosto-oikeutta ei yleensä käytetä. Ylipäänsä kunnat käyttävät tätä oikeuttaan verraten vähän, lähinnä suurempia kiinteistökokonaisuuksia hankkimiseen tai muusta erityisestä syystä, esimerkiksi jos kunta jo omistaa maa-alueita kohteen läheisyydessä. (Kasso 2010, 177.)

Etusto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö. Etusto-oikeuden käyttämisen myötä kunta tulee kaupantekohetkellä kauppakirjassa ilmoitetun ostajan sijaan pääsääntöisesti kauppakirjassa mainituilla ehdoilla. Kunta voi käyttää etuosto-oikeuttaan maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista ja myös virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa ei kuitenkaan edellytetä tällaista erityistä käyttötarkoitusta, vaan näillä kaupungeilla on etuosto-oikeus siitä riippumatta, mihin tarkoitukseen kunta aikoo sen käyttää. Etuosto-oikeus koskee myös kiinteistön määräosan sekä määräalan luovutusta ja käsittää samalla luovutuskirjalla myydyn kiinteän ja irtaimen omaisuuden kokonaisuudessaan (7§). (Kasso 2010, 178 – 179.)

*Kunnalla ei ole etuosto-oikeutta seuraavissa tapauksissa (etuostolaki 5§):*

*– jos kiinteistö käsittää tai jos samalla luovutuskirjalla tai muutoin samaksi kaupaksi katsottavin luovutuksin myydään eri kiinteistöjä, jotka yhdessä käsittävät 5 000 m<sup>2</sup> tai sitä vähemmän; Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa raja on 3 000 m<sup>2</sup>*

*– jos ostajana on myyjän puoliso tai henkilö, joka perintökaaren 2 luvun säännösten mukaan voisi periä myyjän, tai tällaisen henkilön puoliso*

- jos ostajana on valtio, sen liikelaitos tai muu valtion laitos
- jos kiinteistö myydään pakkohuutokaupalla.

## **2.6 Kiinteistökaupan muoto**

Merkittävin ero osake- ja kiinteistökaupan välillä on kiinteistökaupan määrämuotoisuus. Kiinteistökauppaa ei voida sopia päteväksi suullisesti. Määrämuotovaatimukseen kuuluu kirjallisen muodon lisäksi muita vähimmäisvaatimuksia sekä kauppakirjan vahvistamiseen liittyviä sääntöjä. (Kasso 2010, 186.)

Kiinteistökaupan muotosäännös on maakaaren 2 luvun 1§:ssä, jonka mukaan kauppa on tehtävä kirjallisesti ja osapuolten tai heidän asiamiestensä on allekirjoitettava luovutuskirja. Lisäksi julkisen kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa siten, että kaikki allekirjoittajat ovat samanaikaisesti läsnä. Luovutuskirjan muotovaatimuksiin ei enää kuulu erillinen, riippumaton todistaja. Muotovaatimus on ehdoton, ja se koskee myös kiinteistön kaupan esisopimusta ja kaupan purkamista. Muotosäännöksen sivuuttaminen aiheuttaa kaupan tai esisopimuksen pätemättömyyden. (Kasso 2010, 187.)

### **2.6.1 Kaupanvahvistaja**

Kiinteistökaupan vahvistaa erityinen julkinen kaupanvahvistaja, jonka asema ja tehtävät on määritelty kaupanvahvistajalaissa (573/2009) ja kaupanvahvistajaasetuksessa (734/2009). Laki ja uusi asetus ovat korvanneet 1.1.2010 aikaisemman kaupanvahvistaja-asetuksen (958/1996). (Kasso 2010, 189.)

Kaupanvahvistajia ovat tietyt virkamiehet virkansa puolesta (laki kaupanvahvistajista 1§). Tällaisia virkamiehiä ovat muun muassa maistraattien päälliköt, henkikirjoittaja, julkinen notaari, poliisipäällikkö, nimismies ja apulaisnimismies, kihlakunnanvouti ja kihlakunnansyyttäjä sekä maanmittausinsinööri ja ne kunnan virkamiehet, jotka voivat toimia toimitusinsinööreinä. Lisäksi maistraatin, poliisilaitoksen, ulosottoviraston, syyttäjänviraston tai maanmittaustoimiston päällikkö voi määrätä viraston virkamiehen toimimaan kaupanvahvistajana. Myös eräillä

virkamiehillä ulkomailla on kaupanvahvistajan oikeudet. Maanmittaustoimisto voi myös määrätä muun henkilön toimimaan kaupanvahvistajana. (Laki kaupanvahvistajista 2§). Tällaisella kaupanvahvistajaksi määrättävällä tulee olla riittävä perehtyneisyys ja muut edellytykset tehtävän hoitamiseen.

Kaupanvahvistajista pidetään erityistä luetteloa sekä rekisteriä, ja jokaisella on oma kaupanvahvistajatunnus, joka on joko kyseisen viraston tai kunnan tunnus, sekä kaupanvahvistajalle annettu yksilöintinumero tai maanmittaustoimiston määräämälleen kaupanvahvistajalle antama tunnus. Kaupanvahvistaja toimii virkavastuulla. (Laki kaupanvahvistajista 7 – 8 §).

Kaupanvahvistaja voi vahvistaa kaupan riippumatta siitä, missä kiinteistö sijaitsee. Kaupanvahvistajan tärkein tehtävä on luovutuskirjan oikeaksi todistaminen ja maakaaren muutosäännöksen valvominen (kaupanvahvistajalaki 3§). Kaupanvahvistajan on tarkistettava allekirjoittajien henkilöllisyys sekä se, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1§:ssä tarkoitetulla tavalla. Kaupanvahvistajan on myös tarkastettava kiinteistöä koskevat tiedot lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä sekä kiinteistörekisteristä, ellei luovutusta tehdä ulkomailla. Kaupanvahvistaja ei saa vahvistaa luovutusta, jos hänellä on aihetta epäillä sen pätevyyttä. (Laki kaupanvahvistajista 3 §.)

Kaupanvahvistaja lain 4 §:n mukaan kaupanvahvistajan luovutuskirjaan merkitsemästä todistuksesta tulee käydä ilmi luovutuskirjan päiväys, allekirjoittaneiden henkilöiden nimet, läsnä olevien henkilöllisyyden toteaminen ja se, ovatko allekirjoittajat olleet yhtä aikaa saapuvilla. Todistuksesta on käytävä ilmi myös, että luovutuskirja on laadittu maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyssä määrämuodossa, ja muut tarpeelliset tiedot. Kaupanvahvistaja allekirjoittaa todistuksen ja merkitsee siihen kaupanvahvistajatunnuksensa. Todistus merkitään jokaiseen kauppakirjan kappaleeseen.

## 2.6.2 Tarjous kiinteistökaupassa

Varallisuus oikeudellisten oikeustoimilain 1. luvun säännöksiä sopimuksen syntymisestä ei sovelleta määrämuotoisiin oikeustoimiin, kuten kiinteistökauppaan. Maakaari ei tunne kiinteistön osto- tai myyntitarjousta samanlaisena sopimuksen syntymiseen tähtäävänä oikeustoimena kuin oikeustoimilaki irtaimen omaisuuden osalta. Kiinteistön osto- tai myyntitarjous ei velvoita kumpaakaan osapuolta tekemään sovittua kauppaa senkään jälkeen, kun toinen osapuoli on tarjouksen hyväksynyt, ellei kaupasta ole sovittu määrämuodossa tehdyllä esisopimuksella. (Kasso 2010, 194.)

Yleisen kauppataivan mukaan ostaja tekee tavallisesti tarjouksen kiinteistön myyjälle, joka voi hyväksyä sen. Maakaaren 2. luvun 8 §:ssä on sanktiosäännös siltä varalta, että toinen osapuoli vetäytyy näin sovitusta kaupasta. Jos kaupan osapuolet ovat sopineet kaupasta tekemättä määrämuotoista esisopimusta, on kaupan tekemisestä sittemmin kieltäytyneen osapuolen korvattava toiselle osapuolelle ilmoittelusta, kiinteistöön tutustumisesta ja muista kaupantekoon liittyvistä tarpeellisista toimista aiheutuneet, kohtuulliset kustannukset. Kustannukset ylittävän, mahdollisen ostajan maksaman käsirahan määrä on palautettava tarjouksen tekijälle. Yleisesti oikeusvaikutukset rajoittuvat niihin suoranaisiin kustannuksiin, joita toiselle osapuolelle esisopimuksesta ja kaupan valmistelusta on aiheutunut. Välillisiä menetyksiä ei siten korvata. (Kasso 2010, 195 – 196.)

Käytännössä siis esimerkiksi omakotikiinteistöistä tehdään osto- ja vastatarjouksia samaan tapaan kuin asunto-osakkeista. Tarjouksesta on laadittava samaan tapaan kirjallinen tarjousasiakirja, jossa on kaikki tarpeelliset ehdot kuten tulevassa kauppakirjassa. (Kasso 2010, 196.)

### 2.6.3 Esisopimus

Esisopimuksella ostaja ja myyjä sitoutuvat tekemään kaupan, mikäli sopimuksessa mainittu ehto eli lopullisen kaupan edellytys toteutuu. Esisopimus on tehtävä määrämuodossa, jolloin se velvoittaa osapuolet tekemään lopullisen kaupan. Tavallisesti esisopimus velvoittaa molempia, mutta on mahdollinen myös sellainen esisopimus, joka sitoo vain toista osapuolta. (Maakaari 7 §)

Esisopimuksen ehto, jonka toteuduttua lopullinen kauppa tehdään (maakaari 2:7), voi olla esimerkiksi rakennusluvan saanti, holhousviranomaisen lupa vaajaavaltaisen myyjän osalta, tuleva kaavoitus tai muu vastaava. Lisäksi esisopimuksesta on käytävä ilmi, milloin kauppa on tehtävä viimeistään. Siihen kohtaan on syytä merkitä kohtuullinen voimassaoloaika, sellainen, jonka kuluessa saadaan mahdollisesti tarvittavat luvat ja päätökset. Ellei voimassaoloaikaa mainita, sopimuksen katsotaan olevan voimassa viisi vuotta sen tekemisestä (Maakaari 2:7).

Esisopimuksen osana on tavallisesti lopullinen kauppakirja sellaisenaan kuin osapuolet sen tulevat tekemään. Maakaaren 2. luvun 7 §:n mukaan lopullisen kaupan kauppahinta voidaan esisopimuksessa jättää myös avoimeksi, mikäli esisopimuksessa mainitaan ne perusteet, joiden mukaan lopullinen kauppahinta määräytyy. Esisopimuksen yhteydessä maksettu suoritus on osa tulevaa kauppahintaa. Mikäli lopullista kauppaa ei tehdä, tulee maksettu suoritus palauttaa ostajalle sen jälkeen, kun mahdollinen sopimussakko tai korvaus on siitä vähennetty.

Esisopimus raukeaa, jos lopullisen kaupan edellytyksenä oleva ehto ei täyty. Siltä varalta, että jompikumpi osapuolista kieltäytyy tekemästä sovittua kauppaa, vaikka ehdot ja kaupan edellytykset täyttyvät, voidaan sopia sopimuskosta. Mikäli esisopimus raukeaa eikä lopullista kauppaa tehdä, epäselvyyksien välttämiseksi tämä on todettava kaupanvahvistajan vahvistamalla sopimuksella. (Kasso 2010, 197.)



Jos toinen osapuoli esisopimuksen mukaan ei suostu allekirjoittamaan lopullista kauppakirjaa, toisella on oikeus vaatia sopimuksen täyttämistä tuomioistuimessa. Kanne on nostettava kolmen kuukauden kuluessa ehdon voimassaolon päättymisestä (Maakaari 2:7 ja 2:2), mutta lain perustelujen mukaan kanne on kuitenkin nostettava esisopimuksen voimassaoloaikana. Lisäksi sopimuksen rikkoja on velvollinen korvaamaan toiselle sopimusrikkomuksesta aiheutuneen vahingon.

Esisopimus ei rajoita ennen lopullisen kaupan päättämistä omistajan määräysvaltaa kiinteistöstä. Jos kiinteistö esisopimuksesta huolimatta myydään toiselle, esisopimus ei vaikuta toisen kanssa tehdyn kaupan pätevyyteen. Tässä tapauksessa esisopimuksen rikkoja vastaa vahingosta esisopimuksen toiselle osapuolelle. Ellei sopimussakosta ole sovittu, lopullisesta kaupasta kieltäytyvä tai esisopimuksen rikkova osapuoli voi olla velvollinen korvaamaan toiselle osapuolelle sopimusedun menetyksen. Esisopimus tavallisesti ei johda korvauksiin, jos lopullista kauppaa ei voida tehdä. (Kasso 2010, 198.)

#### **2.6.4 Kauppakirja ja kaupan ehdot**

Maakaaren mukaiseen kiinteistökaupan määrämuotoisuuteen kuuluu, että kaupan minimiehdot sekä mahdollinen purkava tai lykkäävä ehto merkitään kauppakirjaan. Maakaaren 2. luvun 1§:n mukaan kauppa ei ole sitova, ellei muoto säännöstä ole noudatettu ja kauppakirjasta ilmene ainakin:

- *luovutustarkoitus*
- *luovutettava kiinteistö*
- *myyjä ja ostaja sekä*
- *kauppahinta tai muu vastike.*

Maakaarella todetaan erikseen, ettei myyjällä ole oikeutta saada perityksi ostajalta suurempaa hintaa kuin kauppakirjaan on merkitty, vaikka osapuolet olisivat sellaisesta sopineet. Mustalla kauppahinnalla tarkoitetaan vastiketta, joka on sovittu maksettavaksi kauppakirjaan merkityn summan lisäksi. (Maakaari 2:1 §)

Tällainen sopimus on ehdottomasti lain vastaisena kielletty ja saattaa täyttää myös rikosoikeudellisen teon tunnusmerkit (Kasso 2010, 188).

Jos kaupassa on sovittu, että omistusoikeus siirtyy ostajalle vasta myöhemmin tai että tehty kauppa tietyssä tapauksessa purkautuu, on tällainen lykkäävä tai purkava ehto merkittävä kauppakirjaan ollakseen pätevä (Maakaari 2:2).

Mainittujen minimiehtojen ja lykkäävän ja purkavan ehdon lisäksi tarvittavista muista kaupan ehdoista voidaan sopia myös virallisesti vahvistetun kauppakirjan ulkopuolella, esimerkiksi hallinnan luovutuksesta voidaan sopia erikseen ilman kaupanvahvistajaa. Yleisohjeena kuitenkin on, että kaikki kaupassa sovitut olennaiset ehdot on merkittävä samaan kauppakirjaan erilaisten tulkinta-epäselvyyksien välttämiseksi. (Kasso 2010, 189.)

#### **2.6.4.1 Kauppahinnan maksuehdot eli lykkäävä ja purkava ehto**

Kauppakirjan maksuehdot voivat olla monenlaisia sen mukaan, sovitaanko kauppahinnalle maksuaikaa vai ei. Jos koko kauppahinta maksetaan kerralla kaupantekotilaisuudessa, on kyseessä käteiskauppa. Jos taas kauppahinnan osalle sovitaan maksuaikaa, molempien kaupan osapuolten edut pitää turvata vakuusjärjestelyjen avulla. (Kasso 2010, 191.)

Vakuuksina voidaan käyttää sopivina yhdistelminä omistuksenpidätysehtoa tai kaupanpurkuehtoa sekä kiinteistöön kiinnitettyjä panttikirjoja tai muuta reaali-kuutta. Omistuksenpidätysehto tarkoittaa, että omistusoikeus siirtyy ostajalle vasta, kun koko kauppahinta tai määrätty osa siitä on maksettu. Purkuehto puolestaan tarkoittaa sitä, että myyjällä on poikkeuksellisesti oikeus halutessaan purkaa kauppa toisen osapuolen laiminlyönnin, esimerkiksi maksuviivästyksen, vuoksi. (Kasso 2010, 192.)

Käytännön vakuutena kiinteistökaupassa käytetään panttikirjoja. Panttioikeus kiinteistöön syntyy panttikirjan luovutuksella velan vakuudeksi. Mikäli panttikirjaa ei ole eikä sellaista haluta hakea, on käytettävä muita vakuuksia. Kiinnityk-

sen hakemisesta aiheutuu asiakirja- ja mahdollisesti asiamieskustannuksia. (Kasso 2010, 194.)

Sekä purkava että lykkäävä ehto voi olla voimassa enintään viisi vuotta. Myyjän on kaupan purkamiseksi lykkäävän tai purkavan ehdon perusteella pantava kanne vireille kolmen kuukauden kuluessa ehdon voimassaolon päättymisestä. Asia on käsiteltävä tuomioistuimessa, elleivät osapuolet sovi erikseen kaupan purkamisesta. Ellei asiaa sovita tai kannetta nosteta määräajassa, kiinteistö jää ostajalle. Säännöksen tarkoituksena on määritellä takaraja, jolloin kiinteistön omistusoikeuden siirtyminen viimeistään selvitetään. (Kasso 2010, 198 – 199.)

#### **2.6.4.2 Kielletyt ehdot**

Maakaaren kuuluu pääsääntönä sopimusvapauden periaate. Joiltain osin kaupan osapuolten sopimusvapautta on kuitenkin rajoitettu. Kiinteistökaupassa kielletyt eli pätemättömät ehdot ovat määritelty maakaaren 2. luvun 11 §:ssä. Kiellettyjä kaupan ehtoja ovat takaisinosto- ja lunastusehto, joiden mukaan myyjällä on halutessaan oikeus lunastaa myymänsä kiinteistö takaisin. Samalla tavalla pätemätön on ehto, jonka mukaan jollakin muulla on oikeus lunastaa myyty kiinteistö, tai ehto, jonka mukaan ostajalla on velvollisuus tarjota kiinteistö myyjän tai jonkun muun lunastettavaksi ennen kiinteistön luovutusta. Tällaiset kaupan ehdot eivät sido osapuolia, ja säännöksellä on haluttu estää muun muassa kauppakirjojen niin sanotut kiinteistöleasingsopimukset sekä vakuusluovutukset, joissa osapuolilla ei ole lopullista luovutustarkoitusta. Laajemmin ehtojen kieltäminen palvelee samalla myös kiinteistöä koskevan tietojärjestelmän luotettavuutta. (Kasso 2010, 199 – 200.)

Kiellettyjä ovat myös ehdot, jotka rajoittavat ostajan oikeutta luovuttaa kiinteistö eteenpäin, pantata se, sopia erityisen oikeuden perustamisesta tai muulla tavalla määrätä kiinteistöstä. Myös myyjän tai hänen edeltäjänsä saannonmoitteen eli kaupanvastuun rajoittaminen on kielletty. Kaupanvastuu tarkoittaa sitä, ettei myyjän määräysvaltaa saa rajoittaa mikään oikeudellinen virhe, jonka perusteel-

la ostajan saanto olisi uhattuna. Jos kaupanvastuu toteutuu, on ostajalla oikeus saada maksamansa kauppahinta takaisin. (Maakaari 2:11 §.)

Myös ostajan henkilökohtaista vapautta rajoittavat ehdot tai lain pakottavan säännöksen kiertäminen ovat kiellettyjä. Näistä poiketen kauppakirjassa voidaan kuitenkin sopia, ettei kiinteistöä saa luovuttaa rakentamattomana edelleen tai määrättyä kauppahintaa korkeammasta hinnasta. Tällainen ehto on merkittävä kauppakirjaan, ja se voi olla voimassa enintään viisi vuotta. (Maakaari 2:11 §.) Poikkeus on katsottu tarpeelliseksi lähinnä kuntien tonttiluovutuksia varten, estämään muun muassa tonttikeinottelua (Kasso 2010, 200)

#### **2.6.4.3 Sopimusvapauden rajoitukset**

Kiellettyjen ehtojen (maakaari 2:11) lisäksi laissa on myös muita sopimusvapautta rajoittavia säännöksiä. Tiettyjä ostajan oikeuksia voidaan rajoittaa vain yksilöllä, millä tavalla ostajan asema poikkeaa laissa säädetystä. Tällaiset poikkeamat liittyvät maakaaren 2 luvun 17 – 34 §:ien virhevastuuta ja kaupan purkamista koskeviin säännöksiin, näitä ovat laatu-, vallinta- tai oikeudellinen virhe, virheen määräytyminen, ostajan tietoisuus, kiinteistön vahingoittuminen, sopimusrikkomus, virheestä ilmoittaminen, hinnanalennus, vahingonkorvaus ja kaupan purkaminen (Kasso 2010, 200 – 201).

#### **2.6.4.4 Kauppakirjan sisältö**

Kiinteistön kauppakirjassa on mainittava yksiselitteisen luovutustarkoituksen lisäksi kaikki kaupan osapuolet tarpeellisineen osoite- ja henkilötietoineen: myyjän ja ostajan nimi, osoite sekä syntymäaika, yrityksistä ja muista yhteisöistä niiden Y-tunnus on mainittava erikseen. Osapuolten henkilötunnukset ja yhteisötunnukset voi merkitä kauppakirjaan, kuitenkin ne on ilmoitettava kaupanvahvistajalle kaupanvahvistajan ilmoitusta varten. Samat tiedot mainitaan mahdollisesta suostumuksenantajana olevasta myyjän puolisoista. (Kasso 2010, 201.)

Kaupan kohteena oleva kiinteistö mainitaan tarkasti yksilöitynä kaikkineen osoitetietoineen. Jos kaupan kohteena on erottamaton määräala tai muu kiinteistö, tila tai tontti, joka muodostaa uuden tonttijaon mukaan uuden rekisteriyksikön, voimassa olevien rekisteritietojen lisäksi on mainittava myös kiinteistön tuleva, uusi tonttinumero sekä määräalan osalta mahdollinen määräalatunnus (jos sellainen on olemassa). Jos kiinteistöllä on useita rakennuksia, ne mainitaan yleisesti, nimikkeellä ”kiinteistöllä olevat rakennukset”, tai tarpeen mukaan yksilöitynä. Lisäksi mainitaan maapohjan ja mahdollisen rakennuksen pinta-ala sekä alueen kaavoitustilanne. (Kasso 2010, 201 – 202.)

Kiinteistön kaikki mahdolliset viat mainitaan kauppasopimuksessa yksilöidysti ja tarvittaessa niistä tehdään luettelo. Ostajan ja myyjän on myös ehdottomasti kiinnitettävä huomiota mahdollisiin piilovaurioihin, koska pintaremontin takana voi löytyä vaikka minkälaisia vaurioita, sillä niiden paljastuminen jälkeensä on erittäin hankala ratkaista. Tämä käytännössä rajoittaa kiinteistönkauppaa, esimerkiksi iäkkäät ihmiset eivät uskalla myydä kiinteistönsä mahdollisten piilovaurioiden takia, koska pelkäävät virhevastuusta aiheuttavia kustannuksia.

Kauppahinta ja sen maksuehdot eräpäivineen ja korkoineen on mainittava selkeästi, kuten tarpeelliset vakuudetkin. Vaikka korkolain mukaan määräytyvä viivästyskorko eli puolivuositain määrättävä viitekorko lisättynä seitsemällä prosenttiyksiköllä on lakisääteinen, on viivästyskoron määräytyminen selvyiden vuoksi tarpeellista mainita kauppakirjassa. (Kasso 2010, 202.)

Mikäli kiinteistökaupassa on sovittu, että myyjä tekee mahdollisesti kaupan kohteessa korjauksia tai muutoksia, tämä on otettava huomioon maksuehdoissa. Käytännössä kauppahinnan pidättäminen (siihen saakka kunnes työt on tehty loppuun) on tavallista, jos kauppaan kuuluu keskeneräinen rakennus tai myyjä muuten ottaa vastatakseen rakennuksen saattamisesta kauppakirjassa sovitun kuntoon. Jossain määrin tällaiset sopimusehdot voivat kuitenkin aiheuttaa erimielisyyksiä ja tulkintaa. Vähemmän hankaluuksia syntyy, jos esimerkiksi puutteet ja keskeneräisyydet otetaan huomioon kauppahinnassa ja ostaja vastaa niistä itse. (Kasso 2010, 202.)

Omistusoikeuden siirtymisajankohdan tulee käydä ilmi kauppakirjasta. Omistusoikeus voi siirtyä esimerkiksi kaupanteossa tai kun koko kauppahinta on maksettu. Purkavan ehdon osalta tulisi määritellä myös purkamisen peruste, lisäksi tässä tapauksessa tulisi sopia kiinteistön hallinnan ja maksetun kauppahinnan palauttamisesta sekä mahdollisista korvauksista. (Kasso 2010, 202 – 203.)

Kiinteistön hallinnan luovutus ostajalle on merkittävä kauppakirjaan selvästi päivämääränä, johon mennessä hallinta luovutetaan. Ellei muuta ole sovittu, hallinta ja kiinteistön tuotto siirtyvät ostajalle heti kaupanteon jälkeen. Tavallisesti luovutusta tehostetaan viivästysaikaan sidottavalla viivästyssakolla tai sitomalla osa kauppahinnasta kiinteistön luovutukseen. (Kasso 2010, 203.)

Jos kiinteistö on vuokrattu, sen hallinta kuuluu vuokrasopimuksen mukaan vuokralaiselle. Tämän vuoksi myyjä ei voi siirtää hallintaa ostajalle. Koska määräysvalta kiinteistöstä siirtyy ostajalle, on ostajan asiana päättää mahdollisesta vuokrasopimuksen irtisanomisesta tai muista vastaavista toimista. Jos rakennus on vuokrattu, kauppakirjassa sovitaan myös vuokratuoton siirtymisestä ostajalle. (Kasso 2010, 203.)

Maakaaren 2 luvun 14 §:n mukaan kiinteistön käyttöoikeus kuuluu ostajalle kaupan jälkeen. Ostaja saa käyttää kiinteistöä ja määrätä siitä oikeudellisesti, vaikka omistusoikeus ei olisikaan siirtynyt ostajalle. Ostajalla on myös oikeus luovuttaa edelleen kauppakirjaan perustuvat oikeutensa riippumatta siitä liittyykö kauppaan lykkäävä tai purkava ehto. Ennen omistusoikeuden lopullista siirtymistä ostaja ei kuitenkaan saa ilman myyjän suostumusta hakata metsää eikä ottaa maa-aineksia tai muuta kiinteistöön kuuluvaa niin, että kiinteistön arvo merkittävästi alenisi.

Vastuu veroista ja maksuista, kuten jätehuolto- ja muista hoito- ja ylläpitokustannuksista, sovitaan myös kauppakirjassa esimerkiksi siten, että kumpikin vastaa maksuista omistus- tai hallinta-ajaltaan. Yksinkertaisempaa on kuitenkin

sopia, että ostaja vastaa tiedossa olevista maksuista ja että ne otetaan huomioon kauppahinnassa. (Kasso 2010, 203.)

Kiinteistöverosta sekä myyjä että ostaja vastaavat koko luovutusvuodelta, jos veroa ei ole vielä kaupantekohetkellä maksettu. Jos osapuolet sopivat veron maksamisesta jossain suhteessa, on ostajan hyvä varmistaa myyjän maksusuo-ritus esimerkiksi ottamalla asian huomioon kauppahinnan maksuehdoissa. Usein kuitenkin sovitaan, niin että ostaja vastaa kiinteistöverosta kokonaan, eriy-tyisesti kun kauppa tehdään alkuvuodesta. Samoin tavallista on sopia, että myy-jä vastaa verosta kokonaan, kun kauppa tehdään loppuvuodesta. Ellei muuta ole sovittu, myyjä vastaa muista julkisoikeudellisista maksuista kaupantekoa edeltävältä ajalta. Jos kyseessä on lohkomaton kaavatontti tai määräala, kaup-pakirjassa mainitaan tavallisesti, kuka vastaa kiinteistönmuodostamiskustan-nuksista. Ostaja vastaa pääsääntöisesti niistä sekä lainhuuto- ja varainsiirtove-rokustannuksista. (Kasso 2010, 203 – 204.)

Vaaranvastuun kiinteistön vahingoittumisesta kantaa kaupanteosta lähtien osta-ja, eikä siihen vaikuta hallinnan luovutus tai omistusoikeuden siirtyminen (Maa-kaari 2:16). Palo-, kiinteistö- tai kotivakuutuksen voimassaolo on muistettava varmistaa kaupan jälkeen. Vakuutuslainsäädännön 63 §:n mukaan esinevakuutuk-sesta voidaan maksaa korvaus uudelle omistajalle, jos vakuutustapahtuma sat-tuu 14 vuorokauden kuluessa kaupasta eikä uudella omistajalla ole omaa va-kuutusta.

Kauppakirjassa on todettava myös, mitä rasitteita kiinteistöön kuuluu. Kiinteis-töön kiinnitetyt panttikirjat luovutetaan sopimuksen mukaan ostajalle ilman eri korvausta ja lainoittamattomina. Myyjän sekä mahdollisesti kaupassa mukana olevan kiinteistövälittäjän on varmistettava kiinnitysten luovutus. (Kasso 2010, 204.)

Tavallisesti kauppakirjassa on selvitys kiinteistön ja rakennuksen varusteista sekä siitä, mitä kauppaan kuuluu – tai jos siihen ei kuulu jotain kiinteistöllä ole-vaa. Osapuolten on syytä käydä huolellisesti läpi kiinteistön ja etenkin raken-

nusten varusteiden ja laitteiden kuulumisen kauppaan. Asuinkiinteistöjen kaupassa kodinkoneiden, kaappien ja muiden laitteiden kuulumisen kauppaan on selvitettävä etukäteen, sillä kiinteistöön kuuluvaan ja siihen kuulumattoman omaisuuden rajaaminen voi olla vaikea, ellei kauppasopimuksessa ole asiasta mainintaa. Kiinteistön tarpeisto kuuluu kiinteistöön ilman eri sopimusta, mutta taas kiinteistöön ainesosana tai tarpeistona kuulumaton omaisuus ei ilman eri mainintaa siirry kiinteistön luovutuksen yhteydessä. (Kasso 2010, 204 – 205.)

Mahdollinen sähköliittymäsopimus siirretään tavallisesti ostajalle kauppakirjassa, mikä tavallisesti edellyttää, että entisen omistajan mahdollisesti maksamatta jättämät perus-, kulutus- ja tasauskulut maksetaan sähkölaitokselle. Samoin mahdolliset maksattomat vesi- ja jätevesimaksut sekä liittymämaksut on syytä selvittää ja ottaa huomioon kauppaehdoissa, jos maksamattomia velvoitteita on. (Kasso 2010, 205.)

Kauppakirjaan merkitään myös, millä tavalla ostaja on tutustunut kiinteistöön, ja kuitataan ostajan kiinteistöstä saamat tiedot ja asiakirjat sekä mainitaan tavallisesti myös kiinteistön vastaanottamisesta. Maakaarissa aikaisemmin säännöllisesti käytettyä, yksilöimätöntä kauppaehto ”ottaa kiinteistön vastaan sellaisena kuin se on” ei pidetä riittävänä myyjän vastuun rajoituksena. Tällaista ehtoa käytetään edelleen, ja sen vaikutus rajoittuu käytännössä sellaisiin seikkoihin, jotka ovat olleet helposti ostajan havaittavissa tai varmasti tiedossa ennen kauppaa. Jos kauppakirjassa on tarkoitus rajoittaa myyjän vastuuta kiinteistön virheistä, siinä on yksilöitävä, miltä osin ostajan asema poikkeaa laissa säädetyistä (maakaari 2:9). Rajaus ei kuitenkaan poista kaikissa tapauksissa myyjän vastuuta, mutta voi lisätä ostajan selonottovelvollisuutta. (Kasso 2010, 205 – 206.)

Ympäristösuojelulain 104 §:n mukaan maa-alueen luovuttajan tai vuokraajan on esitettävä uudelle omistajalle tai haltijalle käytettävissä olevat tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.



Kauppakirja on allekirjoitettava, ja siihen on merkittävä julkisen kaupanvahvistajan todistus. Kauppakirjassa mainitaan tavallisesti myös, kuinka monena kappaleena se on laadittu. Jokainen kappale on yhtäpitävä alkuperäinen asiakirja, ja jokaiseen tarvitaan myös kaupanvahvistajan todistus. (Maakaari 2:1 §)

### **2.6.5 Määräalan kauppa**

Kiinteistön määräalan luovutus on oikeustoimena lähellä rekisterikiinteistön luovutusta, mutta kuitenkin siihen liittyy myös erityispiirteitä. Kaupan osapuolten, kohteen yksilöinnin, pinta-alan ja kaupan muiden ehtojen osalta määräalan kauppa tehdään samalla tavalla kuin tavallisen kiinteistönkin. Kiinteistömuodostamislain mukaan myyjälle muodostettavaa kiinteistöä kutsutaan kantakiinteistöksi ja ostajalle erotettavaa määräalaa lohkokiinteistöksi. Toisaalta kauppaehdot voidaan sopia myös niin, että myyjä luovuttaa kantakiinteistön ostajalle, mutta pidättää siitä itselleen sovitun määräalan. Kiinteistön määräosan omistaja ei voi pätevästi luovuttaa kiinteistöstä rajoiltaan määrättyä määräalaa, vaan ainoastaan koko osuutensa tai osan osuudestaan koko kiinteistöstä. (Kasso 2010, 207.)

Määräalan rajat eli ulottuvuus on eriteltävä mahdollisimman yksiselitteisesti kauppakirjaan liitettävässä kiinteistökartassa ja maastossa. Myös määräalan pinta-ala on ilmoitettava tarkasti, koska kauppakirjan mukaisen pinta-alan poikkeaminen maanmittaustoimituksessa todetusta koosta ei välttämättä oikeuta kauppahinnan alennukseen, jos määräala on muuten maastossa ja kartalla yksilöity eikä pinta-alalla ole vaikutusta rakennusoikeuteen. (Kasso 2010, 208.)

Omistusoikeus ja hallintaoikeus siirtyvät samalla tavalla kuin rekisterikiinteistön kaupassakin. Kiinteistöön kohdistuvien verojen ja hoitokustannuksien siirtymisestä on sovittava omistusoikeuden ja hallintaoikeuden siirtymisen yhteydessä. Määräalan saanto on kirjattava, ja sille on haettava lainhuuto samaan tapaan kuin rekisterikiinteistöllekin. Kirjaamisen yhteydessä määräalalle annetaan määräalatunnus, ellei sillä sellaista aikaisemmin ollut. Määräalatunnuksella erotta-

maton määräala yksilöidään siihen saakka, kunnes se muodostetaan itsenäiseksi kiinteistöksi. (Kasso 2010, 209 – 210.)

Kiinteistönmuodostamislain mukaan määräalasta muodostettava lohkiinteistö saa osuuden kantatilaan kuuluviin yhteisalueisiin vain, jos niin on sovittu kauppakirjassa, samoin mahdollisten rasitteiden poistamisesta on sovittava erikseen. Muilta osin määräalan kauppakirja ei poikkea rekisteriyksikön kauppakirjasta, maakaaren muutosäännökset siihen mukaan lukien. (Kasso 2010, 210)

Lainhuudon jälkeen määräalan lohkominen erilliseksi kiinteistöksi tulee vireille viran puolesta. Toimitusta voidaan hakea myös erikseen, ja hakemuksen voi tehdä kantakiinteistön tai määräalan omistaja. Kiinteistönmuodostamislain mukaan määräalan lohkomistoimitus keskeytyy vain, jos sille on olemassa kaavoituksellisia esteitä tai jos omistaja pyytää keskeytystä erityisestä syystä.

#### **2.6.6 Kirjaamistoimet kaupan jälkeen**

Ostajalla on useita velvollisuuksia kiinteistökaupan jälkeen. Tärkeimmät niistä liittyvät uuden omistajan saannon kirjaamiseen eli lainhuutoon ja verotukseen.

##### **2.6.6.1 Varainsiirtovero**

Varainsiirtoveron perusteena kiinteistön luovutuksessa on omaisuuden kauppahinta tai muun vastikkeen arvo. Varainsiirtovero Suomessa on 4 % kauppahinnasta tai muusta vastikkeesta. Ellei varainsiirtoveroa ole maksettu määräaikaan eli viimeistään lainhuutoa haettaessa, verovirasto panee veron maksuun korotuksineen ja lisäyksineen eli myöhästynyt lainhuutohakemus voi nostaa veron määrän jopa 20 – 100 prosentilla. (Verohallinto 2010.)

### 2.6.6.2 Lainhuuto

Kiinteistön uuden omistajan on haettava lainhuutoa siinä maanmittaustoimistossa, jonka alueella kiinteistö sijaitsee. Lainhuuto tarkoittaa sitä, että uusi omistaja merkitään julkiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinteistön omistajaksi. Lainhuudettavat kiinteistöt ovat myös kiinteistön määräosaa ja määrääalaa. (Maanmittauslaitos 2010c.)

Lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden kuluessa kiinteistön saannosta lukien. Lainhuudatusaika alkaa kulua kauppakirjan tai muun luovutuskirjan tekemisestä ja koskee myös kauppaa, jossa on lykkäävä tai purkava ehto. Mahdollinen omistusoikeuden siirtyminen ei vaikuta lainhuudatusajan alkamiseen. Lainhuudon hakemiseksi ja vähintään asian saamiseksi vireille tarvitaan lopullinen kauppakirja. (Maanmittauslaitos 2010c.)

Lainhuudon saamiseksi tehdään käytännössä erillinen hakemus, joka toimitetaan kirjaamisviranomaiselle, jona 1.1.2010 lähtien toimii kiinteistön sijaintipaikan maanmittaustoimisto. Jos lainhuudon hakija käyttää puolestaan asiamiestä, valtakirjaksi käy niin sanottu asianajovaltakirja. Hakemusasiakirjat voidaan toimittaa myös postitse; on kuitenkin suotavaa varmistaa lähetys kirjaamalla. Jos omistaja ei ole hakenut lainhuutoa laissa määrätyn ajan kuluessa, voi kirjaamisviranomainen velvoittaa hänet siihen sakon uhalla. On tärkeää huomata, että sanktiona korotus liittyy lainhuudon hakemiselle säädettyyn määräaikaan. Lainhuudatusajan kuluessa oikein maksettu vero ei vapauta korotuksesta, jos lainhuutoa ei haeta määräajassa. (Kasso 2010, 210 – 214.)

*Lainhuutoa varten tarvitaan seuraavia asiakirjoja:*

- 1 Saantokirja (kauppakirja tai vaihtokirja alkuperäisenä sekä jäljennöksenä).*
- 2 Selvitys varainsiirtoveron maksamisesta tai saannon mahdollisesta verotto-  
muudesta.*
- 3 Selvitys omistusoikeuden siirtymisestä (kauppakirja tai maksukuitti).*
- 4 Selvitys edellisen omistajan (myyjän) omistusoikeudesta. Jos myyjällä ei ole  
lainhuutoa: perukirja ja tarpeen mukaan sukuselvitys, lainvoimainen testamentti,  
lainvoimainen perinnönjakokirja, lainvoimainen osituskirja, kauppakirja jne.*

*5 Yhtiöoikeudellisten saantojen osalta mm. yhtiömuodon muutokset, sulautumiset ja jakautumiset käyvät ilmi kaupparekisteriotteesta.*

*6 Virkatodistukset, yhteisöistä kaupparekisteriotteet (myös viran puolesta).*

*7 Suostumukset: mahdollinen myyjän aviopuolison suostumus, yhtiön hallituksen, yhtiökokouksen tai vastaavan päätös sekä holhousviranomaisen lupa vaajaavaltaisen myyjän tai ostajan osalta).*

*8 Kiinteistörekisteritiedot (pääsääntöisesti viran puolesta)*

*9 Veroviraston todistus mahdollisen muun vastikkeen arvosta.*

*10 Mahdollinen selvitys kiinteistön ohella luovutetun irtaimen omaisuuden arvosta.*

*11 Selvitys siitä, ovatko osapuolet kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana tehneet etuostolaissa tarkoitettuja kiinteistökauppoja (ilmenee tavallisesti kaup-pakirjasta).*

*12 Mahdollinen kunnan todistus siitä, että kunta ei käytä etuosto-oikeuttaan. (Maanmittauslaitos 2010c)*

Rekisteriin voidaan erikseen kirjata vallintarajoituksena myös kiinteistöä koskeva, lakiin tai testamenttiin perustuva käyttöoikeus tai saantoon muuten liittyvä ehto, joka rajoittaa oikeutta luovuttaa kiinteistö tai muuten perustaa siihen erityisiä tai panttioikeuksia (Asetus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä 2:13 §).

*Lainhuutohakemus voidaan kokonaan hylätä (Maakaari 14:2) muun muassa, jos:*

- saantokirjaa tai sen jäljennöstä ei ole esitetty*
- edellisen omistajan oikeutta ei ole selvitetty*
- tarpeelliset suostumukset puuttuvat*
- kiinteistö palautuu kauppaehdon mukaan luovuttajalle*
- lainhuudon hakijan saanto ei muuten pätevä.*

Jos luovuttaja on konkurssissa ja konkurssista on ennen luovutusta tehty merkintä rekisteriin, hakemus hylätään (Kasso 2010, 216).

Omistusoikeuden kirjaamisen lisäksi lainhuudolla on monia muitakin oikeusvaikutuksia. Lainhuudon hakeminen antaa omistajalle myös mahdollisuuden kiinnittää kiinteistö ja perustaa siihen panttioikeus sekä antaa saantosuojan. (Kasso 2010, 216.)

### **2.6.6.3 Kiinteistövero**

Kiinteistöomistajan on kiinteistöverolain mukaan maksettava kiinteistöveroa. Verovelvollinen on se, joka omistaa kiinteistön tai jolla on omistajan veroinen hallintaoikeus kiinteistöön vuoden alussa (kiinteistöverolaki 5 ja 6 §). Veronsaaja on kunta, jonka alueella kiinteistö sijaitsee. Verotettavana kiinteistönä pidetään tonttia, tilaa ja muuta maanomistuksen yksikköä, joka on merkitty tai olisi merkittävä kiinteistörekisteriin, sekä erottamatonta määräalaa (kiinteistöverolaki 2 §). Myös vuokramaalla sijaitsevan rakennuksen ja rakennelman omistajan on maksettava kiinteistöveroa rakennuksen osalta. Vero on kunnanvaltuuston vahvistaman prosentin mukainen määrä kiinteistön edellisen vuoden verotusarvosta.

### **2.7 Kiinteistökaupan virheet**

Kiinteistökaupan virheet voivat liittyä osapuolten sopimusehtojen täyttämiseen, kaupan kohteeseen ja siitä saatuihin tietoihin tai siihen, siirtyvätkö kaikki myyjälle kuuluvat oikeudet kiinteistöön ostajalle ilman rajoituksia (Kasso 2010, 224).

Kiinteistössä katsotaan olevan virhe, jos kiinteistö ei ole sellainen kuin on sovittu tai myyjä on antanut tärkeistä asioista virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja. Virheenä myös pidetään sitä, että myyjä on jättänyt ilmoittamatta jonkin tärkeän tiedon tai myyjä on jättänyt oikaisematta havaitsemaansa ostajan virheellistä käsitystä jostakin vaikutuksellisesta asiasta. (Nykänen 2009, 24.)

Maakaareissa kiinteistössä olevat virheet on jaoteltu laatuvirheisiin, vallintavirheisiin ja oikeudellisiin virheisiin. Laatuvirheellä tarkoitetaan kiinteistön ominaisuuksiin liittyvää virhettä. Se on kyseessä, kun kiinteistö tai rakennus ei vastaa siitä annettuja tietoja tai sitä, mistä on sovittu. Lisäksi laatuvirheen kohdalla voi tulla kyseeseen niin sanottu salainen virhe, jolla tarkoitetaan kiinteistön vikaa tai puutetta, josta kumpikaan osapuoli ei ole voinut tietää. Vallintavirhe koskee kiinteistöön vallintaa rajoittavaa viranomaisen päätöstä. Siitä on kysymys, kun omistaja ei voi käyttää kiinteistöä aikomallaan tavalla. Oikeudellisella virheellä

tarkoitetaan sivullisen (kolmannen henkilön) kiinteistöön kohdistuvaa oikeutta. Oikeudellinen virhe on kyseessä, kun kiinteistöä rasittaa esimerkiksi sivullisen panttioikeus tai myyjän saannossa oleva virhe. Suurin osa käytännössä esiintyvistä virheistä kohdistuu kiinteistöön laatuun, mutta kaikille eri virheille on yhteistä se, että niiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Kaikkien virheiden seurauksena voi olla kaupan purku, hinnan alennus ja vahingonkorvaus. (Kasso 2010, 231; Nykänen 2009, 24.)

### **2.7.1 Laatuvirhe**

Suurin osa kiinteistön laatuvirheistä kohdistuu rakennusten kuntoon, esimerkiksi vesi- ja homevaurioihin sekä maa-alueiden ja rakennusten pinta-alaan. Jos kiinteistö ei vastaa kauppakirjaan merkittyä tai ostajalle ilmoitettua – esimerkiksi kiinteistön pinta-ala on ilmoitettua pienempi tai rakennuksessa ei ole sovittuja varusteita –, kiinteistössä on ostajan kannalta virhe. Sovitusta poikkeaminen voi tulla kyseeseen, vaikka kysymyksessä oleva seikka ei vaikuttaisi kiinteistön arvoon. (Kasso 2010, 232; Nykänen 2009, 25.)

Myyjän on annettava kaikki olennainen tieto kiinteistöstä ja sen kunnosta. Jos myyjä on jättänyt tiedon ilmoittamatta ja tämä on oletettavasti vaikuttanut kauppaan, kyseessä on virhe. Merkitystä on myös kiinteistön soveltumisella aiottuun käyttötarkoitukseen. Myyjän tiedonantovelvollisuuden lähtökohtana on antaa rehellisesti ostajalle kiinteistöstä ne tiedot, joilla on vaikutusta myytävän kiinteistön arvoon tai käyttöön. Toisaalta ostajan on käytävä kiinteistö huolellisesti läpi kaikilta niiltä osin, jotka voidaan luontevasti tarkastaa. Muussa tapauksessa ostaja saattaa menettää oikeutensa virheeseen vetoamiseen. Myyjän ei kuitenkaan tarvitse aktiivisesti varmistaa ja kertoa kaikkia sellaisia seikkoja, jotka ovat ostajan havaittavissa normaalissa kiinteistön tarkastuksessa. (Kasso 2010, 235; Nykänen 2009, 25.)

Myyjän on myös oikaistava havaitsemansa ostajan mahdollinen virheellinen käsitys jostain kiinteistön käyttöön vaikuttavasta ominaisuudesta. Ostajalla on myös oikeus vaatia sitä, että kiinteistö vastaa ominaisuuksiltaan kaupan yhtey-

dessä sovittua asianosaisten välillä. Maininnalla havaituista puutteista ja virheistä kauppakirjassa ja huomioimalla niitä kauppahinnassa myyjä voi minimoida myöhemmin tehtäviä vaatimuksia. (Nykänen 2009, 25.)

### **2.7.2 Vallintavirhe**

Vallintavirheestä (Maakaari 2:18) on kyse silloin, kun myyjä on antanut väärän tai harhaanjohtavan tiedon kaupantekohetkellä voimassa olevasta kaavasta tai rakentamiseen tai kiinteistöön luovuttamiseen liittyvästä sekä muusta rajoituksesta, jonka voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Kysymys voi olla myös kiinteistöllä olevan rakennuksen suojelusta, joka estää kiinteistön käyttämistä ostajan aikomallaan tavallaan.

Vallintavirheet liittyvät useimmiten kaavoitukseen ja rakentamiseen, joista myyjän on annettava riittävät tiedot ostajalle. Lisäksi myyjällä on velvollisuus ottaa selvää mahdollisista muista viranomaispäätöksistä, jotka voivat rajoittaa kiinteistön käyttöä. Myyjän on myös ilmoitettava kaikki naapurikiinteistöä koskevat viranomaispäätökset, jos niillä on vaikutusta tehtyyn kauppaan, ja ne ovat olleet hänen tiedossaan. Näitä voivat olla esimerkiksi naapurin saamat luvat johonkin häiriötä tuottavaan toimintaan tai esimerkiksi uuden kadun rakentamiseen. (Nykänen 2009, 25.)

Ostajalla ei ole yleisesti velvollisuutta selvittää, ovatko kiinteistön lupa-asiat kunnossa. Toisaalta vallintavirhe saattaa korjaantua ajan kuluessa, esimerkiksi kun puuttuva rakennuslupa myönnetään. (Kasso 2010, 240.)

### **2.7.3 Oikeudellinen virhe**

Kiinteistössä on oikeudellinen virhe, jos ostaja voi menettää kiinteistön tai jotakin siihen kuuluvaa kolmannelle henkilölle. Oikeudellinen virhe voi liittyä myös myyjän ostajalle antamiin tietoihin lainhuudosta, kiinteistön panttioikeuksista, kiinteistöön kohdistuvista toisen oikeuksista (vuokraoikeus ynnä muut sellaiset) tai kiinteistöön tavanomaisesti kuuluvan osan omistusoikeudesta. Virhe voi syn-

tyä myös siitä, että myyjä jättää tiedon antamatta tai ostaja ei saa lainhuutoa sen vuoksi, että edelliset saannot ovat puutteellisia tai epäselviä. Mikäli myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnillä voidaan olettaa olleen vaikutus kaupan, virhe voidaan pitää toteutuneena. (Kasso 2010, 240; Nykänen 2009, 25.)

Maakaaren 2:2 §:n mukaan sivullinen ei voi vedota oikeutensa pelkästään väittämällä – väitteelle on oltava todennäköisiä perusteita, jotta kyseessä olisi oikeudellinen virhe.

#### **2.7.4 Ostajan selonottovelvollisuus**

Ostajalla on velvollisuus tutustua kiinteistöön ja muun muassa selvittää, täyttääkö kiinteistö ostajan sille asettamat erityisvaatimukset. Tämä ostajan selonottovelvollisuus koskee kiinteistön laadullisia ominaisuuksia, eli sillä on merkitystä arvioitaessa, onko kiinteistössä laatuvirhe vai ei.

Ostajan selonottovelvollisuus tarkoittaa, että ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta ostajan on oletettava tienneen kauppaa tehtäessä. Ostaja ei saa laatuvirheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita ennen varsinaisen kaupan tekemistä (Maakaari 2:22 §). Ostajalla ei ole kuitenkaan velvollisuutta ilman erityistä syytä:

- tarkistaa, pitävätkö myyjän kiinteistöstä antamat tiedot paikkaansa
- tutkia seikkoja, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä (Maakaari 2:22 §).

Jos ostaja tekee epäilyttäviä tai tarkempaa tutkimusta edellyttäviä havaintoja, ostajan on ryhdyttävä tarkempaan tutkimukseen. Tällaisessa tapauksessa teetetään kuntotarkastus, jonka kustannusten jaosta voidaan sopia erikseen myyjän kanssa. Jos kuitenkin myyjä ilmoittaa asian olevan kunnossa, ostajalla ei ole erityistä velvollisuutta tarkistaa myyjän antamaa tietoa. (Kasso 2010, 242.)



Ostajan selonottovelvollisuus ei vähennä myyjän velvollisuutta kertoa kaikki tiedossaan olevat seikat, joilla voi olla merkitystä kaupan päättämiseen kannalta. Vaikka ostajalla on itsenäinen selonottovelvollisuus kiinteistön laadullisista ominaisuuksista, myyjä ei vapaudu vastuusta, jos myyjä on menetellyt kunnianvastaaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti. Jos myyjä on tahallaan antanut virheellisiä tai harhaan johtavia tietoja tai jos myyjä on muuten menetellyt törkeän huolimattomasti, niin ostaja voi vedota myös sellaisiin seikkoihin, jotka hänen olisi pitänyt huomata kiinteistöä tarkastaessaan. (Kasso 2010, 243–244.)

### **2.7.5 Reklamaatio**

Ostajan on ilmoitettava virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt havaita se. Kohtuullisen ajan pituutta ei ole kuitenkaan laissa määritelty. (Nykänen 2009, 24.)

Ostajan on kuitenkin ilmoitettava myyjälle laatuvirheestä tai sopimusrikkomuksesta viiden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta luovutettiin. Viiden vuoden takaraja ei koske vallintavirhettä tai oikeudellista virhettä, jotka voivat joskus ilmetä pitkänkin ajan kuluttua. Jos myyjä on menetellyt kunnianvastaaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti, hän ei vapaudu vastuusta, vaikka ostaja laiminlöisi reklamoinnin kohtuullisessa ajassa tai ilmoittaisi virheestä vasta viiden vuoden jälkeen (Maakaari 2:25). (Kasso 2010, 250 – 251.)

Reklamaatio on tehtävä todisteellisesti ja siinä on ilmoitettava mistä virheestä on kysymys ja mitä seuraamuksia vaaditaan (Nykänen 2009, 24).

### **3 KÄYTÄNNÖN KIINTEISTÖKAUPPA SUOMESSA**

Pääsääntöisesti ulkomaalaiset ostavat kiinteistönsä kiinteistövälitysliikkeen kautta. Kiinteistökauppojen tekeminen välittäjän kautta on käytännöllisempää kuin ostaminen suoraan myyjältä sen takia, että kiinteistövälittäjällä on jo olemassa vaihtoehtoja eikä niitä tarvitse etsiä omin päin. Ammattilaisen välittäjän käyttö luo myös turvallisen kaupan tunnetta, sillä hänen tehtävään kuuluu asiakirjojen valmistelu ja tarkistus. Aiheesta ei kuitenkaan löydy varsinaista tilastollista näyttöä.

#### **3.1 Ohje Hyvästä Välitystavasta**

Välitysliikelaissa edellytetään kiinteistönvälittäjien noudattavan hyvää välitystapaa. Laissa ei kuitenkaan ole määritelty, mitä hyvällä välitystavalla käytännössä tarkoitetaan. Kiinteistövälitysalan Keskusliitto on laatinut ja julkaissut Ohjeen Hyvästä Välitystavasta yksissä kansissa. Ohje osoittaa välittäjälle ja asiakkaalle, mitä hyvällä välitystavalla käytännössä tarkoitetaan. Vastuuntuntoisen välittäjän tulee tuntea Hyvä Välitystapa ja sitoutua noudattamaan Ohjetta Hyvästä Välitystavasta.

Ohje Hyvästä Välitystavasta sovelletaan, kun välityspalveluja ovat käyttämässä kuluttaja-asemassa olevat tahot. Ohjetta sovelletaan toimeksiantoihin, kun välitettävänä on kiinteistö tai sen osa, rakennus tai huoneisto, joka ei kuulu toimeksiantajan elinkeinotoimintaan. Ohjetta sovelletaan tilanteissa, joissa toimeksiantajan vastapuoli hankkii kohteen muuta kuin elinkeinotoimintansa varten. Ohje Hyvästä Välitystavasta sisältää ohjeistukset välittäjille välityspalveluiden markkinoinnista, toimeksiantosopimuksesta, välitystehtävän hoitamisesta, kohteen markkinoinnista, ostotarjousmenettelystä, kaupanteosta, salassapitovelvollisuudesta ja rahanpesun estämisestä. (Ohje Hyvästä Välitystavasta 2008.)

### **3.2 Ulkomaalainen ostaja**

Ulkomaalaisia ostajia ovat ostajat, jotka tulevat kolmansista maista (ei EU). Pääasiallisesti ulkomaalaiset ostajat ovat venäläisiä. Tyypillinen venäläinen asiakas ostaa kiinteistön kesämökinomaista käyttöä varten. Hän arvostaa maisemien esteettisyyttä ja kiinteistön arvokkuutta, mutta toisaalta monet venäläiset ostavat kiinteistön kunnostaakseen sen ja tehdäkseen siitä omannäköisensä. Tavallisesti venäläiset ostajat päättävät kaupoista nopeasti ja maksavat pyydetyn kauppahinnan tinkimättä. He sijoittavat omaan kiinteistöönsä mielellään, jos sitä ei ole tarkoitusta myydä eteenpäin. Venäläiset ostajat arvostavat myös oheispalveluita ja ovat kiinnostuneet mm. lautasantennin asennusmahdollisuuksista. Kuitenkin erityisesti heitä kiinnostaa, ketkä ovat naapureina, venäläiset vai suomalaiset, sillä aika monet eivät halua naapureikseen venäjänkielisiä.

### **3.3 Käytännön prosessi**

Tavallisesti kiinteistön venäläiset ostajat valitsevat kiinteistövälittäjän joko tarjottavana olevien kohteiden perusteella tai mahdollisesti aikaisempien ostajien suosituksesta. Kuitenkin ulkomaalaisen ostajan ja välittäjän keskeinen toimeksiantosopimuksen tekeminen on harvinaista. Ostajilla on yleensä käytössä oma tulkki.

Kun ostaja on valinnut kiinnostavan kohteen, välittäjän tehtävänä on kertoa hänelle kohteesta kaikki hänen tiedossaan oleva, joka pohjautuu myyjän haastatteluun. Kun ostaja on tutustunut kiinteistöön, hän tekee myyjälle ostotarjouksen. Tavallisesti kiinteistövälitysliikkeellä on tähän tarkoitukseen oma lomake, joka sisältää ehdot kauppahinnasta ja maksuajasta, tiedot hallintaoikeuden ja vaa-ranvastuun siirtymisestä, tarjouksen vakuuksista sekä ostajan tutustumisesta kiinteistöön. Tavallisesti tarjous myös sisältää kohdan, jossa myyjä voi hyväksyä sen tai esittää vastatarjouksen. Ostajan on otettava huomioon se, että tarjous sitoo tarjouksen tekijää vain siinä tapauksessa, että kaupasta sovitaan myyjän ja tarjouksen tekijän kesken kaupanvahvistajan vahvistuksin. Ostaja voi

jättää kohteesta kiinteistövälittäjälle vakuudeksi myös käsirahan, noin 10 % kauppahinnasta.

Välitysliike vastaa kaupantekotilaisuudessa tarvittavien asiakirjojen keräämisestä ja avainten luovuttamisesta. Välitysliike myös laatii kauppakirjan ostotarjouksessa sovittujen ehtojen mukaisesti, elleivät osapuolet sovi toisin. Kauppakirja laaditaan siten, että se sisältää kaikki osapuolten kannalta olennaisemmat ehdot. Ehtojen on oltava kohtuullisia ja niiden on turvattava mahdollisimman hyvin molempien osapuolten oikeudellista asemaa. Välitysliike huolehtii siitä, että kaupan osapuolet saavat riittävän ajoissa (vähintään 2–3 päivää ennen) ennen kaupan tekemistä kauppakirjaluonnoksen tarkastettavakseen, jotta heillä olisi mahdollisuus kommentoida ja tehdä muutosehdotukset. Kun ostaja ja myyjä sopivat kaupoista ja kauppakirjan ehdoista, molemmat osapuolet sekä kaupan vahvistaja kutsutaan allekirjoittamaan kauppakirja. Kaupantekotilaisuudessa käydään kauppakirjan sisältö kaupan osapuolten kanssa tarvittavilta osin läpi. Välitysliike myös tarkistaa, että sovittu kauppahinta ja vakuusasiakirjat siirtyvät kaupantekotilaisuudessa sopimuksen mukaisesti. Yleensä kun kyseessä on ulkomaalainen ostaja, kauppahinta maksetaan suoraan myyjän tilille tai käteissellä. Kaupantekotilanteessa ostaja saa kiinteistön panttikirjat kauppahintaa vastaan. Tämän jälkeen ostajan velvollisuutena on maksaa varainsiirtovero, hakea lainhuutoa ja mahdollisesti lohkomista, kun kyseessä on määräalan kauppa.

### **3.3.1 Asuntolainaedellytykset ja rahan alkuperäselvitys**

Ulkomaalainen ostaja voi hakea asuntolainaa suomalaisesta pankista seuraavin edellytyksin (Ellonen; Stop in Finland):

– Hänellä on suomalainen suosittelija (esimerkiksi yhteistyöyrittäjä) tai muuten yksi takaajista on suomalainen, jos suosittelijaa ei ole, niin hänen on esitettävä suosituskirje omasta pankista

– Omarahoituksen pitää olla noin 30 – 50 %, josta selvitykset: todistus tuloista (esimerkiksi palkkatodistus), verotustodistus ja mahdollisesti työnantajan todistus siitä, että henkilö on töissä.

Finanssivalvonta vaatii selvityksen rahojen alkuperästä, esimerkiksi jos on myynyt asuntonsa tai talonsa, niin siitä pitää esittää kauppakirja. Jos ostaja väittää säästäneensä hänellä olevan summan, niin hänen täytyy esittää muutamasta vuodesta palkkatodistukset, joista käy ilmi se, että hän on pystynyt säästämään. Asuntolainan puoltavana tekijänä pidetään se, että hakijalla on tulot Suomessa, myös siviilisääty ja kohteen hinta vaikuttavat päätökseen. Toisaalta kun hakija muuttaa Suomeen töihin, hän on rinnastettavissa kaikin puolin Suomen kansalaiseen. Pankki ei myönnä asuntolainaa, mikäli joitakin vaadittavia selvityksiä puuttuu, esimerkiksi hakija ei pysty todistamaan tulojansa tai hänellä ei ole suositelijaa/suosituskirjettä, koska silloin pankin riski on liian suuri, kun asiakasta ei tunneta. Yleisesti ottaen kaikki asuntolainapäätökset tehdään tapauskohtaisesti. (Ellonen; Stop in Finland 4/2010.)

### **3.3.2 Valtakirja ja asiakkaan tunnistaminen**

Valtuutusta koskevat ohjeet sisältyvät kauppakaaren 18 lukuun sekä oikeustöilain 2 lukuun. Lisäksi maakaassa on kiinteistön luovutusta koskeva valtuutussäännös. Kiinteistökaupassa myyntivaltuutuksen on oltava kirjallinen ja myyjän allekirjoittama, ja siinä on mainittava kiinteistö sekä asiamies (Maakaari 2:3). Todistajia valtakirjassa lain mukaan ei tarvita, vaikka todistajat lisäävätkin valtuutuksen uskottavuutta. Ostovaltuutusta koskevia säännöksiä maakaassa ei ole lainkaan. Käytännössä valtakirjassa pitää olla kaikki tiedot valtuuttajasta ja valtuutetusta sekä oikeustoimen luonnosta, muun muassa kaupan kohde, hinta ja kaupantekoaikajankohta.

Ohjeen Hyvästä Välitystavasta mukaan välitysliikkeen on tunnistettava aina asiakkaansa ja todennettava hänen henkilöllisyytensä. Asiakkaalla tarkoitetaan välitysliikkeen palveluja pyytävää tai käyttävää luonnollista henkilöä tai oikeus-

henkilöä. Välitysliikkeen on näin tunnistettava kaupan molemmat osapuolet riippumatta siitä, kumman kanssa välitysliikkeellä on sopimus.

Luonnollisen henkilön henkilöllisyyden todentaminen tehdään viranomaisen antamasta asiakirjasta (esimerkiksi voimassaoleva ajokortti, passi tai virallinen henkilökortti) tai erityisestä syystä muusta asiakirjasta, josta henkilöllisyys voidaan luotettavasti todentaa. Henkilöstä on selvitettävä seuraavat tiedot:

- 1) henkilön täydellinen nimi ja syntymäaika
- 2) ulkomaalaisen henkilön kansalaisuus
- 3) ulkomaalaisen henkilön passin tai muun matkustusasiakirjan numero tai muu tunnistetieto.

Mikäli asiakas toimii toisen lukuun, on tunnistettava myös tämä henkilö eli valtuutustilanteessa on tunnistettava sekä valtuutettu että valtuuttaja. Tosiasiallinen edunsaaja on myös tunnistettava ja todennettava hänen henkilöllisyytensä. Tosiasiallinen edunsaaja on luonnollinen henkilö, jonka hyväksi kauppa toteutetaan. Tunnistaminen suoritetaan ennen liikesuhteen aloittamista taikka viimeistään, kun asiakas saa määräysvaltaansa yksittäiseen liiketoimeen sisältyvät varat tai muun omaisuuden tai ennen kuin yksittäinen liiketoimi on suoritettu loppuun.

## 4 KIINTEISTÖKAUPPA VENÄJÄLLÄ

Venäjällä eri kiinteistöjä koskevat erilaiset säännökset, joten kiinteistöjen hankinta- ja luovutusmenettelyt sekä kiinteistöjen käyttömahdollisuudet poikkeavat toisistaan. Kaikille kiinteistöille on kuitenkin yhteistä se, että kiinteistöä on käytettävä käyttötarkoituksen mukaisesti. (Kiinteistön hankinta Venäjällä 2008, 5.)

### 4.1 Lainsäädäntö

Maakiinteistöjä koskevat säännökset eroavat toisistaan sen mukaan, mihin maaluokkaan maakiinteistö kuuluu ja miten alueiden vyöhykejako sallii sitä käytettävän. Esimerkiksi jos maakiinteistö on luokiteltu maatalousmaaksi, jolla on luvallista harjoittaa puutarhaviljelyä, niin siihen saa rakentaa myös puutarhamökin, mutta kuitenkin hyötykasvien viljely sillä on pakollista. (Kiinteistön hankinta Venäjällä 2008; Ershov 2010.)

*Maan käyttötarkoituksen mukaan maakiinteistöt voidaan jakaa seuraaviin maaluokkiin:*

- *maatalousmaat*
- *asutuskeskusten maat*
- *tuotantotalouden, energia-alan, liikenteen, tietoliikenteen, radiotekniikan, television, tietojenkäsittelyn, avaruustoiminnan, puolustuksen, turvallisuuden ja muun erikoiseen tehtävään tarkoitetut maat*
- *erityisen suojeluksen alaisten maa-alueet ja objektien maat*
- *metsätalouden maat*
- *vesitalouden maat*
- *reservin maat.* (Venäjän Liittovaltion Maakoodeksi 7§.)

Venäjän siviililainsäädännön mukaan oikeus kiinteistöön voi syntyä joko alkupe-  
räisyyden perusteella, esimerkiksi kiinteistökohteen rakentamisen kautta, tai  
kiinteistöjä koskevien oikeustoimien perusteella.

*Oikeus kiinteistöön voi perustua muun muassa:*

- myynti-, lahjoitus-, vuokra- tai vuokratuottosopimukseen
- perintöoikeutta koskevaan todistukseen
- lainvoimaiseen tuomioistuimen päätökseen
- valtiovallan tai paikallisviranomaisten toimivaltansa puitteissa antamaan asiakirjaan, jonka viranomainen on antanut kyseisenä aikana ja kyseisessä paikassa voimassa olleen lainsäädännön nojalla (Kiinteistön hankinta Venäjällä 2008, 9).

## **4.2 Kiinteistö**

Venäjän lainsäädännössä kiinteistön käsitettä ei ole määritelty, vaan laissa puhutaan kiinteän omaisuuden eri kohteista. Siviililainsäädännössä luetellaan kiinteäksi omaisuudeksi katsottavat kohteet ja määritellään perusteet, joilla jokin tietty kohde luokitellaan kiinteäksi omaisuudeksi.

*Kiinteistöjä ovat muun muassa:*

- maakiinteistöt
- rakennukset ja rakennelmat sekä niissä sijaitsevat tilat, asunnot ja huoneet
- tuotantolaitokset omaisuuskokonaisuuksina
- keskeneräiset rakennuskohteet. (Kiinteistön hankinta Venäjällä 2008, 5.)

Eli ne omaisuuden kohteet, jotka ovat erottamattomassa yhteydessä maahan ja joiden siirtäminen haittaamatta kohtuuttomasti niiden käyttöä on mahdotonta, ovat kiinteätä omaisuutta. (Venäjän Siviilikoodeksi.)

Maakiinteistö on maa-alue, jonka rajat toimivaltainen viranomainen on säädettyssä järjestyksessä määritellyt ja vahvistanut. Kiinteistökohteiden yhtenäisyyden turvaamiseksi maakiinteistön ja sillä sijaitsevien rakennusten tai rakennelmien myyminen toisistaan ei ole sallittua, jos rakennus tai rakennelma ja maakiinteistö kuuluvat samalle henkilölle. (Kiinteistön hankinta Venäjällä 2008, 5.)

### **4.2.1 Maakiinteistöjen vaihdantakelpoisuus**

Vaihdantakelpoisuus tarkoittaa sitä, että kiinteistö voidaan luovuttaa eteenpäin tai se voi siirtyä henkilöltä toiselle yleisen oikeuksien siirtymisen perusteella tai muulla tavalla. Suurin osa kiinteistöstä on vaihdantakelpoisia, mutta on olemas-



sa sellaisia kiinteistöjä, joiden vaihdanta on kielletty tai rajoitettu. Vaihdamman ulkopuolella olevia kiinteistöjä ei voi luovuttaa, antaa vuokralle eikä kiinnittää. Vaihdamtakelpoisuuden rajoittaminen puolestaan tarkoittaa sitä, että kiinteistö voi olla vain laissa määritellyn henkilöryhmän omistuksessa tai kiinteistöä saa ainoastaan vuokrata. Kokonaan tai rajoitetusti vaihdantakelpoisia kiinteistöjä voivat olla esimerkiksi historiallisesti arvokkaat rakennukset. (Ershov 2010, 160.)

#### **4.2.2 Maakiinteistön muodostaminen**

Maakiinteistö on muodostettu, kun sitä koskeva maanmittaustoimitus on suoritettu, eli kun sen pinta-ala sekä rajat on todettu ja merkitty tarkasti sekä määriteltä säädettyssä järjestyksessä. Maanmittaustoimituksia Venäjällä suorittavat erilaiset yritykset ja organisaatiot, joista laadittuun luetteloon voi tutustua Federation kiinteistökatasteriviraston (Rosnedvizhimost) aluehallintoviranomaisissa ja alueellisissa maakatasterikamareissa. (Kiinteistön hankinta Venäjällä 2008, 11.)

Maanmittauksen tuloksista tehdään maanmittauksen toimituskirja ja maakiinteistöjen rajojen kuvaus, jota tarvitaan maakiinteistön merkitsemiseksi valtion kiinteistörekisteriin. Yksi kappale maanmittauksen toimituskirjaa jää aina maakiinteistön oikeudenhaltijalle. Kun maakiinteistö on asianmukaisesti muodostettu ja merkitty valtion kiinteistörekisteriin, lopullinen asiakirja on maakiinteistön kiinteistörekisteriote, joka sisältää täydelliset tiedot kyseisestä kiinteistöstä ja koostuu teksti- ja kuvaosuudesta. Kiinteistörekisteriote on liitettävä oikeustoimea käsiteltäviin asiakirjoihin, esimerkiksi kauppakirjaan. (Kiinteistön hankinta Venäjällä 2008, 11.)

#### **4.2.3 Kiinteistön osat ja tarpeisto**

Maakiinteistöön kuuluu kaikki maa-alueen ylä- ja alapuolella oleva, ellei Venäjän lainsäädännössä toisin määrätä, eli kiinteistö myydään, vuokrataan ja luovutetaan eteenpäin siihen kuuluvaan tarpeiston kanssa. Tarpeistona pidetään it-

senäisiä esineitä, jotka kuuluvat kiinteistöön ja palvelevat sen käyttöä, sekä kaikki kiinteistön käyttöä edellyttävät asiakirjat, kuten esimerkiksi tekninen todistus. (Venäjän Siviilikoodeksi.). Toisaalta Venäjän lainsäädännössä ainesosakäsitetä eri kiinteistön kohteissa ei ole määritelty. Tämä pohjautuu siihen, että Venäjällä maakiinteistö ja sillä oleva rakennus voivat kuulua eri omistajille. (Sukhanov 2008.)

#### **4.2.4 Kiinteistörekisteri**

Kaikki kiinteistöt Venäjällä on kirjattava valtion rekisteriin. Kiinteistöön kohdistuvien sopimusten teko sekä kiinteistöoikeuksien ja -oikeustoimien valtiollinen rekisteröinti edellyttää, että itse kohde on kirjattu valtion rekisteriin ja rekisteröinnistä on annettu asianmukainen todistus. Kiinteistörekisteritiedot ovat julkisia ja kaikkien saatavilla. Valtion kiinteistörekisteriin merkitään kaikki tiedot maakiinteistöstä, kuten maaluokka ja sallittu käyttö, pinta-ala, sijainti sekä tiedot rajoista ja oikeudenhaltijasta. Kiinteistörekisteröinnin yhteydessä maakiinteistölle annetaan yksilöllinen kiinteistönumero. (Federaation laki Valtiollisesta kiinteistökatasteristä.)

Maakiinteistön sijaintipaikkakunnan kiinteistörekisteriviranomaiset tai niiden valtuuttamat laitokset tekevät merkinnän kiinteistörekisteriin. Kiinteistörekisteriviranomaisia ovat nykyisin Rosnedvizhimost ja sen alaiset aluehallinnot Venäjän federaation subjekteissa sekä subjektien valtiolliset kiinteistörekisterikamarit (Zemelnaja kadastrovaja palata). (Kiinteistön hankinta Venäjällä 2008, 19.)

Perusteina tietojen kirjaamista varten ovat hakemus sekä maakiinteistön mittauksesta tehdyt asiakirjat, jotka vahvistavat maakiinteistön muodostamisen. Hakemuksen maakiinteistön kirjaamisesta valtion rekisteriin voi tehdä kuka tahansa, mutta hakemuksen maakiinteistötietojen muutosten kirjaamista varten voi jättää vain oikeudenhaltija tai hänen valtuuttamansa henkilö. Oikeudenhaltijan edustajan valtuuksien on perustuttava notaarin todistamaan valtakirjaan. Valtio perii maksun kiinteistön kirjaamisesta kiinteistörekisteriin ja valtion kiinteistöre-

kisterissä olevien tietojen antamisesta. (Kiinteistön hankinta Venäjällä 2008, 19.)

Muiden kiinteistökohteiden kuin maakiinteistöjen valtiollista rekisteriä pitävät ja teknistä inventointia (kiinteistötoimituksia) suorittavat organisaatiot, jotka ovat saaneet valtuutuksen Rosnedvizhimostin subjektitason hallinnolta. Tieto näistä organisaatioista löytyy Internet-sivuilta [www.kadastr.ru](http://www.kadastr.ru).

Teknisen inventoinnin tulosten perusteella laaditaan kohteen tekninen todistus, josta näkyvät kaikki kohteen tekniset ominaisuudet, peruste sen syntymiselle sekä tiedot oikeudenhaltijasta. Tekninen todistus laaditaan kahtena kappaleena, joista toinen annetaan oikeudenhaltijalle, kun oikeus kohteeseen on kirjattu valtion rekisteriin, ja toinen jää toimistoon. Oikeuden ja/tai oikeustoimen valtiollista rekisteröintiä varten voidaan esittää joko tekninen todistus tai ote siitä (plansp-ravka). (Federaation laki Valtiollisesta kiinteistökatasteristä.)

#### **4.2.5 Yksityisomistusoikeus**

Venäjän siviilikodeksin toisen osan 209§:n mukaan omistajalla on oikeus oman näkemyksensä mukaan suorittaa mitkä tahansa toimenpiteet, mukaan lukien siirtää omaisuutensa toisten omistukseen, luovuttaa hallinta- ja käyttöoikeutensa toisille luopumatta kuitenkaan omistusoikeudestaan, pantata omaisuuttaan ja rasittaa sitä muulla tavalla ja hallita sitä toisella tavalla. Mikään näistä toiminnoista ei saa rikkoa lainsäädäntöä ja toisten henkilöiden oikeuksia ja laillisia intressejä. Lisäksi lainsäätäjä on määrännyt täydentävän lain, jonka mukaan maan ja muiden resurssien käyttö ja hallinta (vaihdantakelpoisuuden sisällä) toteutuu vapaasti, mikäli se ei vahingoita ympäristöä.

#### **4.2.6 Jaoton ja määräosainen yhteisomistus**

Venäjällä omaisuus voi olla jaottomassa yhteisomistuksessa (vastaa Suomen määräosaa), vain aviopuolisoilla ja yksityistilan (perheviljelmän) jäsenillä. Jos toinen puolisoista hankkii kiinteää yhteistä omaisuutta avioliiton aikana, kysei-

sestä omaisuudesta tulee heidän yhteistä omaisuuttaan, elleivät puoliset ole keskenään toisin päättäneet. Jos puoliset haluavat määritellä osuutensa, he voivat tehdä keskenään sopimuksen (avioehtosopimuksen) osuuksien määrittämisestä ja vahvistuttaa sen notaarilla. (Kiinteistön hankinta Venäjällä 2008, 9.)

Määräosainen yhteisomistus (omistusyhtymä, vastaa Suomen määräalaa) puolestaan syntyy, kun jokin kohde hankitaan useiden henkilöiden omistukseen. Osaomistajat määrittävät kunkin osuuden suuruuden, paitsi jos kyse on perinnöstä. Lisäksi osaomistajat voivat tehdä keskenään sopimuksia osuuksien uudelleen jakamisesta tai siitä, mikä omaisuuden osa vastaa kunkin osuutta tai mitä osuutta tai mitä osaa kukin käyttää. Osaomistus voi olla myös murtoosaista. Osaomistuksessa olevaa omaisuutta luovutettaessa omaisuuden osuuksien omistajilla on etuosto-oikeus luovutettaviin osuuksiin. Myös luovutettaessa tällaista omaisuutta vuokralle tarvitaan kaikkien osaomistajien suostumus. (Kiinteistön hankinta Venäjällä 2008, 9.)

### **4.3 Ulkomaalaisen ostajan oikeudet**

Venäjän federaation perustuslain mukaan ulkomaisia yksityis- ja oikeushenkilöitä koskevat samat oikeudet ja velvollisuudet kuin maan kansalaisia, lukuun ottamatta federaation laissa tai kansainvälisissä sopimuksissa mainittuja tapauksia. Venäjän maakoodeksin mukaan ulkomaisten kansalaiset, kansalaisuudettomat henkilöt ja ulkomaalaiset oikeushenkilöt eivät voi omistaa kiinteistöjä raja-alueilla eivätkä muilla Venäjän lainsäädännössä erikseen määritetyillä alueilla. Luettelon raja-alueista vahvistaa Venäjän federaation presidentti noudattaen federaation lainsäädäntöä valtionrajoista.

Venäjän presidentti ei ole toistaiseksi vahvistanut raja-alueiden luetteloa. Raja-alueen käsite on kuitenkin määritelty laissa federaation valtionrajasta. Määritelmän mukaan raja-alueisiin kuuluvat ensinnäkin rajavyöhykkeet, joiden rajat on nykyisin määritelty. Lisäksi raja-alueisiin kuuluvat rajajokien, -järvien ja muiden rajavesistöjen venäjänpuoleiset osat, Venäjän federaation talousalueen vedet ja aluevesirajan sisällä olevat vedet, joilla on rajanmääräykset ovat voimassa sekä

alueet, joilla sijaitsevat valtionrajan ylityspaikat. Lisäksi raja-alueisiin kuuluvat hallinnollisten piirien ja kaupunkien, loma- ja kylpyläalueiden, luonnonsuojelualueiden ja muiden valtionrajaan, rajavyöhykkeeseen, rajajokien, -järvien ja muiden rajavesistöjen rantoihin, merienrannikkoihin tai rajanylityspaikkoihin ulottuvat alueet. (Kiinteistön hankinta Venäjällä 2008, 7.)

Koska rajavyöhykkeiden rajat on määritelty, on yksiselitteistä, että ulkomaalaiset eivät voi hankkia omistukseensa maakiinteistöjä näiltä alueilta. Muilla raja-alueilla kiinteistökaupat ovat edelleen mahdollisia, ja kauppa ja sen perusteella syntyvä oikeus voidaan rekisteröidä valtion rekisteriin. Vaikka itse kauppa ja sen tuloksena syntyvä oikeus rekisteröitäisiinkin, on epäselvää, miten raja-alueiden luettelon vahvistamisen jälkeen ulkomaalaisten omistamia kiinteistöjä kohdellaan siinä tapauksessa, että hankittu kiinteistö sijaitsee raja-alueella. (Kiinteistön hankinta Venäjällä 2008, 7.)

*Kiinteistöt, joita ulkomaalaiset voivat ostaa omakseen:*

- huoneisto, huone osana huoneistosta
- huonetilat
- rakennukset, rakenteet, rakennelmat, keskeneräiset rakennuskohteet, valtion tai kunnan maalla sijaitsevat asuinrakennukset
- rakennukset, rakenteet, rakennelmat ja keskeneräiset rakennuskohteet sekä asuinrakennukset tontteineen, mikäli kyseinen kiinteistökokonaisuus kuuluu yhdelle omistajalle. Poikkeuksen tästä säännöstä muodostavat raja-alueella sijaitsevat maakiinteistöt ja niillä oleva omaisuus. Näitä kiinteistöjä voidaan vuokrata tai saada määräaikaiseen käyttöön
- maakiinteistöt, lukuun ottamatta raja-alueilla sijaitsevia maakiinteistöjä. Koska vahvistettua raja-alueiden luetteloa ei toistaiseksi ole olemassa, ulkomaalaisten maakaupat sisältävät tietyn riskin, vaikka maakauppa ja maanomistusoikeus tulisivatkin rekisteröidyksi asianomaisella viranomaisella. (Kiinteistön hankinta Venäjällä 2008, 8.)

*Kiinteistöt, joita ulkomaalaiset eivät voi ostaa omakseen:*

- vaihdannasta poistetut kiinteistöt;
- maatalousmaat, lukuun ottamatta henkilökohtaiseen apu- ja mökkitalouden pitoon (kesämökki), puutarhahoitoon, karjanhoitoon ja kasvimaaviljelyyn tarkoitettuja maita;
- raja-alueilla sijaitsevat maakiinteistöt.

*Maakiinteistöjen, myös maataloustuotantoon tarkoitettujen maakiinteistöjen, vuokraaminen on sallittua kaikkialla Venäjän federaatiossa lukuun ottamatta maita, jotka eivät ole vaihdannan kohteita. Vuokralaisella on lisäksi etuosto-oikeus vuokramaansa maahan, jos maa myydään, edellyttäen että kyseisen maan myyminen on Venäjän lainsäädännön mukaan sallittua. (Kiinteistön hankinta Venäjällä 2008, 8.)*

#### **4.4 Ennen kauppaa kiinteistöstä selvittettäviä asioita**

Ennen minkä tahansa kiinteistön kohdetta hankkimista on ehdottomasti varmistuttava, että se on rekisteröity valtion rekisteriin. Maakiinteistön kohdalta tämä tarkoittaa myös sitä, että sen on oltava muodostettu ennen rekisteröintiä.

*Tehtäessä mitä tahansa kiinteistöä koskevaa sopimusta, on myös varmistuttava, että kiinteistön oikeudenhaltijalla on seuraavat asiakirjat:*

*– oikeuden toteava tai vahvistava asiakirja (todistus omistusoikeudesta – ennen valtiollista rekisteröintiä annettava omistusoikeuden todistava asiakirja, todistus omistusoikeuden valtiollisesta rekisteröinnistä, vuokrasopimus, asianomaisen toimielimen päätös kiinteistön luovuttamisesta omistukseen, todistus perintöoikeudesta ja niin edelleen)*

*– kiinteistörekisteriote, johon on merkitty kiinteistön tarkka pinta-ala. (Kiinteistön hankinta Venäjällä 2008, 11.)*

Ostajan tulee myös ottaa huomioon sen, että hankittua maakiinteistöä saa käyttää vain asiakirjoissa mainittuun tarkoitukseen. Maakiinteistö on ehdottomasti tarkastettava ennen kauppaa paikan päällä. Ostajan on kiinnitettävä huomiota siihen, että rajat on merkitty maastoon ja vahvistettu (rajankäynti on suoritettu) ja että kiinteistö on käyttötarkoituksensa edellyttämässä kunnossa (esimerkiksi ei romun peitossa tai saastunut). Myös on tarkistettava, että oikeuden haltijalla on (kaikkien tarvittavien asiakirjojen lisäksi) valtuudet päättää kiinteistön luovuttamisesta. Hankittaessa rakennuksen tai rakennelman, joka sijaitsee valtion tai kunnan omistamalla maakiinteistöllä, uudella omistajalla on ensisijainen oikeus kyseisen maakiinteistön yksityistämiseen vuokraamiseen tai omistukseen hankkimiseen. (Kiinteistön hankinta Venäjällä 2008, 12.)

Kiinteistöä koskevaa oikeustoimia tehtäessä on varmistuttava kiinteistön luovuttajan tarvittavista valtuuksista. Jos esimerkiksi kiinteistö on puolisojen yhteistä

omaisuutta, kaikkiin omaisuuteen kohdistuvien oikeustoimiin on saatava kummankin osapuolen suostumus. Jos taas kiinteistö tai osuus siihen kuuluu henkilölle, joka ei ole oikeustoimikelpoinen (esimerkiksi alaikäinen), oikeustoimen tekeminen edellyttää holhous- ja huoltoviranomaisen suostumusta. Venäjällä tällainen viranomainen toimii federaation subjektin toimeenpanevien viranomaisten yhteydessä. (Kiinteistön hankinta Venäjällä 2008, 12.)

#### **4.4.1 Rasitteet**

Rasite (servitut) on oikeus käyttää toisen omaisuutta määrättyyn tarkoitukseen. Venäjän siviilikoodeksin 279 §:n mukaan maakiinteistön omistaja on oikeutettu vaatimaan naapurikiinteistön omistajalta ja tarvittaessa myös toisen naapurikiinteistön omistajalta rajoitetun käyttöoikeuden asettamista käyttöönsä naapurikiinteistöön eli rasiitteen. (Ershov 2010, 79-80.)

Rasite voi olla perustettu maakiinteistölle tarvittavaa läpikulkua ja -ajoa varten, sähkönjakelulinjan, tietoliikenteen ja putkiston asettamista ja käyttöä varten, talousveden ottamista ja johtamista varten, ja lisäksi muita omistajan tarpeita varten, joita ei voi toteuttaa ilman rasiitteen muodostamista. Samalla rasiitteen olemassaolo ei mitenkään rajoita omistajan oikeuksia hallita, käyttää ja määrätä omistamaansa kiinteistöä. Rasiitteen toteuttamisen täytyy olla vähiten kuormittava maakiinteistölle, jolle se on perustettu. (Ershov 2010, 80.)

Yleisen periaatteen mukaan rasite perustetaan kahden maakiinteistön omistajan välisen sopimuksen mukaan. Mikäli sopimusta ei saada aikaan, niin riita ratkaistaan oikeusteitse rasiitetta vaativan osapuolen siviilikannella. Rasitetun maakiinteistön omistaja on oikeutettu vaatiman hyödyn saaneilta naapureilta kohtuullisen korvauksen kiinteistön käytöstä. Venäjän siviilikoodeksin 274 §:n mukaan perustettu rasite on yksityinen. Toisaalta lainsäädäntö mahdollistaa julkisten rasiitteiden perustamisen. Venäjän maakoodin toisen osan 23 §:n mukaan julkisen rasiitteen voi perustaa Venäjän federaation lailla tai Venäjän federaation subjektin tai paikallisen itsehallintaelimen muulla juridisella aktilla. Julkisen rasiitteen perustaminen täytyy toteuttaa julkisten kuulustelujen tulosten

perusteella. Julkiset rasitteet tavallisesti perustetaan esimerkiksi kulkuyhteyksiä tai sähköjohtojen ja viemärin huoltoa varten.

Sekä julkinen että yksityinen rasite voi olla luonteeltaan sekä pysyvä että määräaikainen. Julkisen rasitteen voimassaoloaika ei voi ylittää käyttöperusteen alaisten kiinteistöjen tarvittavaa varausaikaa. Kaikki rasitteet on rekisteröitävä valtiollisessa rekisterissä, jolloin perustettu rasite astuu voimaan heti rekisteröitymisen jälkeen. (Ershov 2010, 82.)

Venäjän Siviilikoodeksin 553 §:n mukaan mikäli maakiinteistö, jossa sijaitsee myyjälle kuuluva asuinrakennus, siirtyy ostajalle ilman asuinrakennusta, myyjällä säilyy käyttöoikeus myytävään maakiinteistöön siinä määrin kuin asuinrakennuksen käyttö ja huolto siitä vaativat. Tällöin maakiinteistölle syntyy rasite.

#### **4.4.2 Kuntotarkastus**

Vaikka nykyinen rakentamisen laatu on aika heikkoa, kuntotarkastajien käyttö ennen tulevaa kauppaa on aika satunnaista, sillä monet omistajat sekä ostajat haluavat säästää rakennuskuluissa. Suunnilleen jokaisella kuntotarkastuksia suorittavalla yrityksellä on oma tilasto, kuinka usein rakennus- ja remonttivirheitä tapahtuu. Keskivertotilaston mukaan joka kolmas asuintalo on virheellinen ja kahdeksan kymmenestä asiakasta on tyytymätön rakennukseen tai kiinteistössä tehtyyn remontin laatuun. Valitettavasti yhdenmukaista tilastoa tästä asiasta ei kuitenkaan löydy.

Farhad Kadyrovin (tekninen johtaja ”Strojeksperitiza”) mukaan jokaisessa rakennuksessa voi olla virhe, tämän takia kuntotarkastuksen tarkoitus on virheiden löytämisen lisäksi arvioida virheiden merkittävyyden. Kuntotarkastuksen tulosten mukaan ostaja voi päättää, miten hänen tulisi menetellä. Menettelyvaihtoehtoina voivat olla kaupasta kieltäytyminen tai kauppahinnan alennus. Kuntotarkastusalan yrittäjien tarkkailun mukaan suurin osa kuntotarkastusta ennen kauppaa tilaavista asiakkaista on suhteellisen varakkaita, vaikka palvelu



soveltuisi ja olisi ajankohtaisempi mieluummin keskivertovarallisille. (Glushenkova, Vladislavlev 2010.)

#### **4.4.3 Naapuruussuhteet**

Asuinrakennuksen omistajalla on velvollisuus ottaa huomioon naapureiden oikeudet ja lailliset intressit (Asumuskoodeksi 30:4 §). Tämä tarkoittaa sitä, että kiinteistössä ei saa harjoittaa lainvastaista toimintaa, häiriköidä tai muuten käyttää kiinteistöä sopimattomasti aiheuttaen toiminnallaan kohtuutonta haittaa naapureille.

Siviilikoodeksin 293 §:n mukaan, mikäli asuintilan omistaja käyttää tilansa käyttötarkoituksen vastaisesti, jatkuvasti loukkaa naapureiden oikeuksia ja intressejä tai laiminlyö sen kunnossapitoa, hän saa kehotuksen paikallisesta hallinto-toimielimestä korjata rikkomuksensa. Mikäli omistaja kehotuksen jälkeen jatkaa naapureiden oikeuksien loukkaamista tai käyttää asuintilansa sopimattomasti, paikallisen hallintotoimielimen kanteesta tuomioistuin voi päättää kiinteistön pakkohuutokaupasta.

#### **4.4.4 Kiinteistön omistajan vastuu**

Asuinrakennuksen omistaja kantaa vastuuta sen kunnossapidosta (Asumuskoodeksi 30:3 §). Omistaja on myös velvollinen pitämään omistamansa kohteen oikeassa kunnossa (30:4 §). Asumuskoodeksin 17:4 §:n mukaan asuintiloja on käytettävä noudattaen asukkaiden ja naapureiden oikeuksia ja oikeudellisia intressejä sekä tilojen käyttäjien on noudettava paloturvallisuuden, sanitaarihygienisiä ja ekologisia ja muita lainsäädännön määrittämiä vaatimuksia.

Lisäksi Asumuskoodeksin 154:3 §:n mukaan asuinrakennusten omistajat ovat velvollisia ylläpitämään niiden kuntoa ja maksamaan niihin liittyvät käyttökulut solmittujen sopimusten mukaisesti. Käyttökuluihin kuuluvat kylmä- ja kuuma-vesijakelu, viemäri, sähkönjakelu, maakaasunjakelu, lämmityskulut (mukaan lukien kiinteän polttoaineen toimitus) (Asumuskoodeksi 154:4 §).

Maakiinteistön omistaja taas on velvollinen huolehtimaan tontin sallitun käyttö-tarkoituksen mukaisesta käytöstä ja tarvittavien lupien hankkimisesta.

#### **4.5 Kiinteistökohteiden lunastus**

Venäjän Maakoodeksin 49 §:n mukaan valtiolla tai kunnalla on oikeus lunastaa maakiinteistöt itselleen muun muassa kaupan kautta Venäjän Federaation kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa, valtiollisesti/kunnallisesti tärkeiden objektien sijoittamista varten tai muita tarpeita varten. Pakkolunastus voi tapahtua ainoastaan maakiinteistön hinnan korvaamisen jälkeen käräjäoikeuden päätöksen perusteella. Venäjän Siviilikoodeksin 280 §:n mukaan pakkolunastus voi tapahtua viimeistään vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön omistajalle on siitä ilmoitettu. Lunastushinnan maksu ja ajankohta sovitaan omistajan kanssa yksilöllisesti.

#### **4.6 Kaupan muoto**

Kaikki kiinteistöjä koskevat sopimukset on tehtävä kirjallisesti. Lisäksi laissa mainituissa tapauksissa, esimerkiksi jos kyse on vuokrantuottosopimuksesta, notaarin on todistettava sopimus oikeaksi. Sopimusosapuolet voivat halutesaan vahvistuttaa sopimuksensa notaarilla myös siinä tapauksessa, että lain-säädännössä sitä ei nimenomaisesti edellytetä. Kaupan pätevyyyden edellytyksenä on se, että kauppasopimuksesta löytyy kaupan kohde ja kauppahinta. (Kiinteistön hankinta Venäjällä 2008, 9.)

On huomioitava, että maakiinteistön kaupassa omistusoikeuden siirtyminen vaatii rekisteröintiä. Tällöin maakiinteistön kauppakirjaa pidetään allekirjoitus-hetkellä solmittuna, mutta omistusoikeus siirtyy valtiollisen rekisteröinnin jäl-keen. Kuitenkin Venäjän Siviilikoodeksissa on asuinkiinteistöjä koskevia poik-keuksia kuten asuintaloja, asuntoja, asuintalojen ja asuntojen osia – tällaisten kiinteistön kohtien sekä kauppakirjat että omistusoikeuden siirtyminen pitää re-kisteröidä. Tällöin kauppa pidetään solmittuna valtiollisen rekisteröinnin jälkeen. (Siviilikoodeksi 558 §:2.)

#### **4.6.1 Notaari**

Venäjällä kauppakirjaa laadittaessa ja kiinteistön kauppaa vahvistettaessa voi kääntyä notaarin puoleen. Notaari voi laatia sopimuksen ja vahvistaa sen jälkeenpäin. Myös niissä tapauksissa, joissa laki ei vaadi notaarin vahvistusta, kauppakirja voidaan vahvistuttaa notaarilla, mikäli osapuolet sitä haluavat. Notaari voi myös huolehtia kaupan rekisteröinnistä rekisteriviranomaisella sekä vastaanottaa asiakirjat, omistusoikeuden ja oikeustoimen kirjaamisen jälkeen. Kaupan vahvistaneen notaarin velvollisuuksiin kuuluu myös kertoa millaiset valtuudet hänellä on kaupan vahvistajana ja oikeustoimen rekisteröinnin hoitajana. Notaarin antamista palveluista maksetaan valtion määräämä veronluonteinen maksu sekä toimitusmaksu eli korvaus työstä. (Professionalnyj kodeks notariusov Rossijskoj Federacii; Kiinteistön hankinta Venäjällä 2008, 10.)

Yleisesti suositellaan maakiinteistöjen oikeustoimien tekemiseen käytettävän notaarin palveluita, sillä notaarin tehtäviin kuuluu silloin tarkistaa kiinteistön asiakirjojen aitous ja aikaisempien oikeustoimien laillisuus. Hän myös vastaa vahvistamastaan oikeustoimen laillisuudesta lisenssinsä nojalla. (Shakhmatov, Professionalnyj kodeks notariusov Rossijskoj Federacii)

#### **4.6.2 Valtakirja**

Mikäli ostaja ei pääse itse paikalle, häntä voi edustaa valtuutettu henkilö. Yksityshenkilöiden antaman valtakirjan on oltava notaarin vahvistama. On suositeltava laatia Venäjällä valtakirja, jotta se olisi laadittu oikeassa muodossa. Samalla venäläinen notaari varmistuu valtakirjan antajan allekirjoituksen aitoudesta ja toteaa tämän oikeustoimikelpoisuuden ja tahdonilmaisun valtakirjassa lueteltujen valtuuksien antamiseen. Notaarit myös neuvovat, millaisia valtuuksia valtakirjaan kirjataan sekä millaisia valtuuksia on mainittava kiinteistökauppoja tehtäessä ja niihin liittyviä toimia suorittaessa. (Kiinteistön hankinta Venäjällä 2008.)

Mikäli valtakirja laaditaan Suomessa, se on todistettava oikeaksi ja vahvistettava notaarin apostille-todistuksella. Se voi olla laadittu joko suomeksi tai venä-

jäksi, mutta kuitenkin tällaisen valtakirjan myöntämien valtuuksien toteuttamiseksi suomenkielinen teksti on käännettävä virallisesti venäjäksi. Käännöksessä pitää näkyä kaikki suomalaisen notaarin vahvistukset. Käännös kannattaa tehdä Venäjällä, sillä se pitää vahvistuttaa venäläisellä notaarilla. Toisaalta valtakirjan voi laatia Suomessa ja vahvistuttaa venäjänkielinen valtakirja Venäjän Suomen konsulaatin notaarilla. Tällaista valtakirjaa ei tarvitse erikseen käännättää eikä vahvistuttaa. (Kiinteistön hankinta Venäjällä 2008.)

#### **4.6.3 Tarjous**

Venäjän Siviilikoodeksin 435 §:n mukaan tarjoukseksi tunnustetaan yhdelle tai useammalle konkreettiselle henkilölle osoitettu kehotus, joka on riittävän selvä ja ilmaisee henkilön aikomuksen katsoa solmineensa sopimuksen vastaanottajan kanssa, jos tämä hyväksyy tarjouksen. Tarjouksen pitää sisältää olennaiset kaupan ehdot. Tarjous myös sitoo tekijänsä siitä hetkestä lähtien, kun vastaanottaja on saanut sen. Tavallisesti kuluttajien välisessä kiinteistökaupassa ei käytetä muodollista kirjallista tarjousta, vaan tehtävästä kaupasta sovitaan suullisesti.

#### **4.6.4 Esi-, aie- ja ehdollinen sopimus**

Esisopimus Venäjän Siviilikoodeksin mukaan tarkoittaa sitä, että osapuolet sitoutuvat tulevaisuudessa solmimaan sopimuksen varallisuuden luovuttamisesta tai työn tai palvelun suorittamisesta (perussopimus) esisopimuksessa määrättyillä ehdoilla (429:1 §). Vaikka sopimuspuolten asettama lopullinen päämäärä saavutetaan vasta, kun pääsopimus toteutuu, oikeudellisesti merkittävää eroa esi- ja pääsopimuksen välillä ei ole. Venäjän sopimusoikeudessa on myös aie-sopimukset, joihin kirjataan osapuolten aikomukset olla sopimussuhteessa tulevaisuudessa. Aiesopimus ei kuitenkaan synnytä sopimuspuolille oikeuksia eikä velvollisuuksia, ellei siinä ole määrätty toisin. (Orlov 2001, 167.)

Ehdolliset sopimukset Venäjän oikeudessa ovat sellaisia sopimuksia, joiden osapuolet asettavat oikeuksiensa ja velvollisuuksiensa syntymisen ja lakkaami-

sen riippuvaiseksi asiasta, joka voi tapahtua tai olla tapahtumatta tulevaisuudessa. Tällaisena ehtona voi olla tapahtuma tai fyysisten ja juridisten henkilöiden toimet, jotka tarkoittavat tavallisesti sopimuspuolten toimia tai kolmansien henkilöiden toimia. Ehdon täytyy olla sellainen, josta sopimuspuolilla ei ole tietoa, toteutuuko se vai ei mutta joka kuitenkin on sekä oikeudellisesti että fyysisesti mahdollinen. Ehdollinen sopimus voi sisältää lykkäävän ja purkavan ehdon (Siviilikoodeksi 157 §; Orlov 2001, 169.)

Siviilikoodeksin 157:1 §:n mukaan sopimuksessa on lykkäysehto, jos osapuolet ovat asettaneet oikeuksien ja velvollisuuksien syntymisen riippuvaiseksi seikasta, josta ei tiedetä, tapahtuuko se vai ei. Lykkäysehdoin tehty sopimus erottuu siviilikoodeksissa säädetystä esisopimuksesta siten, että tällaisen sopimuksen oikeuksien ja velvollisuuksien toteuttamien ei edellytä ehdon toteuttaessa mitään muuta oikeudellista tosiseikkaa. Purkausehdoin tehdyssä sopimuksessa taas osapuolet ovat asettaneet oikeuksien ja velvollisuuksien lakkaamisen riippuvaiseksi seikasta, josta ei tiedetä, tapahtuuko se vai ei (Siviilikoodeksi 157:2 §; Orlov 2001, 170.)

Ehdollisia sopimuksia varten siviilikoodeksissa on säädetty oikeustoimien vilpittömyyden osapuolta suojaavat säännöt. Niiden mukaan, jos se osapuoli, jolle ehdon toteuttaminen on epäedullista, on vilpillisesti estänyt ehtoa toteutumasta, ehto katsotaan toteutuneeksi; jos taas se osapuoli, jolle ehdon toteuttaminen on edullista, on vilpillisesti myötävaikuttanut ehdon toteuttamiseen, ehtoa ei katsota toteutuneeksi (Siviilikoodeksi 157:3 §).

Käytännössä kuluttajien välisessä kiinteistökaupassa, riippumatta siitä, onko kyseessä rakennuttamaton vai rakennuksellinen maakiinteistö, esi-, aie- ja ehdollisia sopimuksia ei käytetä. (Shakhmatov 2010.)

#### **4.6.5 Kauppakirja ja kaupan ehdot**

Siviililainsäädännön mukaan kauppakirja on muodollinen sopimus, joka velvoittaa yhtä osapuolta (omistajaa/myyjää) siirtämään omistamansa kiinteistökohde

kaupan toiselle osapuolelle (ostajalle) vastiketta vasten. Ostaja on puolestaan velvollinen vastaanottamaan omistukseen kaupan kohde ja maksamaan siitä kauppakirjassa sovitun kauppahinnan. Venäjän maakoodeksin 37 §:n mukaan kaupankohteina voi olla ainoastaan kiinteistörekisterissä olevat maakiinteistöt. Myyjä on myös velvollinen kauppakirjan allekirjoitusajankohtana kertomaan ostajalle kaikista hänen tiedossaan olevista maakiinteistön rasitteista ja käytönrajoituksista.

Kaupan kohteena voi olla myös asuinrakennus tai asumaton rakennus. Mikäli kaupan kohteena on asuintalo, omistusoikeuden siirtymishetkenä ostajalle siirtyvät oikeudet maakiinteistön osaan, jolla kohde fyysisesti sijaitsee ja siihen osaan, joka on välttämätön kohteen käyttöä varten. Kun myyjä on maakiinteistön omistaja, ostajalle siirtyvät joko omistusoikeudet rakennuksen alla olevaan maahan tai ostaja saa siihen vuokraoikeuden. Mikäli kauppakirjassa ei mainita oikeuksia asuintalon maakiinteistöön, ostajalle siirtyvät myös omistusoikeudet maahan. Mikäli rakennus sijaitsee maakiinteistöllä, jota myyjä ei omista, niin ostajalle siirtyvät samat oikeudet, jotka kuuluvat myyjällekin ilman maakiinteistön omistajan erillistä suostumusta. (Tihomirov 2009.)

#### **4.6.5.1 Kauppahinnan maksuehdot**

Kun kyseessä on maakiinteistö, kauppahinta maksetaan yleisesti kokonaisuudessaan joko myyjän osoittamalle pankkitilille tai käteisenä, tällöin myyjä antaa ostajalle käteiskuitin siitä, että hän on saanut maksun. Omistusoikeus tässä tilanteessa siirtyy valtiollisen rekisteröinnin jälkeen. Asuin- tai asunnottoman rakennuksen kaupassa on taas yleistä käsirahan ja hinnan osamaksun käyttö, tällöin myös omistusoikeus siirtyy vasta sopimuksen täyttymisen jälkeen. Hallintaoikeus kaikissa kiinteistökaupoissa siirtyy hallintaoikeuden siirtämisasiakirjan nojalla. (Tihomirov 2009.)

#### 4.6.5.2 Kielletyt ehdot

Maakoodeksin 37 §:n toisessa momentissa on lueteltu perusteet kauppakirjan pätemättömyydelle. Kauppakirja on pätemätön, jos siinä on:

- *ehto, jonka mukaan myyjä voi halutessaan lunastaa myymänsä kiinteistö takaisin*
- *ehto, joka rajoittaa uuden omistajan hallintaoikeutta, esimerkiksi kieltää tai rajoittaa kiinteistön kiinnitystä, vuokraamista tai muita kiinteistöä koskevia oikeustoimia*
- *ehto, joka rajoittaa myyjän vastuuta mikäli kolmannet henkilöt esittävät oikeutensa kiinteistöön.*

*Mikäli myyjä antaa tietoisesti valheellisia tietoja:*

- *maakiinteistön rasituksista ja sallittua käyttöä koskevista rajoituksista*
- *rakennusluvista*
- *naapurikiinteistön sellaisesta käytöstä, joka vaikuttaa huomattavasti kauppakohteen käyttöön ja hintaan*
- *maaperän laadusta, joka voi vaikuttaa ostajan suunnittelemaan kiinteistön käyttöön ja hintaan*
  - *muusta tiedosta, joka voi vaikuttaa ostajan päätökseen kyseessä olevan maakiinteistön hankkimisesta ja vaatimukset, jonka esittämisestä on kirjattu liit-tovaltion lakiin,*

*ostaja on oikeutettu vaatimaan kauppahinnan alentamista tai kaupan purkua ja kulujen korvaamista. (Ershov 2010, 143.)*

#### 4.6.5.3 Sopimusvapauden rajoitukset

Venäjän Siviilikoodeksin 422 §:n mukaan sopimuksen täytyy vastata pakollisia normeja, jotka ovat voimassa sopimuksen syntyessä. Mikäli sopimuksen solmimisen jälkeen astuu voimaan laki, joka määrää toisenlaiset ehdot kuin sopimuksen solmittaessa, sopimuksen ehdot pitävät paikkansa, paitsi jos laissa on säädetty, että sen vaikutus ulottuu aikaisemmin solmittuihin sopimuksiin. Osapuolet voivat myös vapaasti sopia kaupan ehdoista, mutta tämä ei koske kuitenkaan myyjän vastuuta virheistä.

#### 4.6.5.4 Kauppakirjan sisältö

Kauppakirjan muoto riippuu siitä, onko kaupankohteena maakiinteistö vai asuinrakennuksen kiinteistö, kuitenkin molemmassa tapauksessa käytetään kuhunkin tapaukseen sopivaa mallisopimusta. Mallisopimus voi olla suppea- tai laajamuotoinen, joten on suotavaa käyttää laajempaa versiota mahdollisten riitojen välttämiseksi. Yleistä kauppakirjoille on kuitenkin se, että niissä on mainittava sopimusosapuolten täydelliset nimet, virallinen osoite ja passin tiedot. Kauppakohteesta on mainittava kohteen nimi, sijainti, pinta-ala, kohteen mahdollinen rekisterinumero sekä tekniset tiedot. (Kiinteistön hankinta Venäjällä 2008, 9.)

Maakiinteistön mallikauppakirjaan (Liite 2) kaupan kohteen täydellisen kuvauksen (osa 1) lisäksi sisältyy täydellinen luettelo rasitteista (osa 2) ja käytön rajoituksista (osa 3). Osissa 2 ja 3 löytyy lausekkeet siitä, että myyjä on antanut ostajalle tiedot kaikista rasitteista ja kiinteistön käyttörajoituksista, sekä myyjä vakuuttaa, että kiinteistö ei ole maariitojen tai muiden riitojen kohteena, ja ostaja suostuu vastaanottamaan kohteen rasitteista ja käytönrajoituksista riippumatta. Osa 4 sisältää kauppahinnan maksuehdon, joka voi olla joko se, että kauppahinta maksetaan pankkitilille tai se, että kauppahinta maksetaan käteisenä sovitun päivämäärän mennessä. Käteiskaupassa myyjä on myös velvollinen antamaan käteiskuitin siitä, että hän on saanut ostajalta sovitun summan.

Mallisopimuksen osassa 5 luetellaan osapuolten oikeudet ja velvollisuudet. Myyjällä on oikeus vaatia ostajalta kauppahinnan maksua ajallaan ja, mikäli ostaja kieltäytyy omistusoikeuden siirtymisen valtiollisesta rekisteröinnistä, vaatia rekisteröintiä oikeusteilse ja siitä aiheutuvien kulujen korvaamista. Myyjän velvollisuus on antaa täydellinen informaatio kaupan kohteesta, allekirjoittaa hallinto-oikeuden siirtämisasiakirja sovittuna ajankohtana, osallistua valtiolliseen rekisteröintiin sekä korvata ostajalle edellä mainituista seikoista aiheutuvat kulut. Ostajalla on oikeus vaatia kauppahinnan alennusta tai kaupan purkua ja hänelle aiheutuneiden kulujen korvaamista, mikäli myyjä antaa tietoisesti virheellisiä tietoja kohteen rasitteista, käytön rajoituksista ja kolmansien henkilöiden sellaisista oikeuksista, joista ei ole mainintaa osassa 2. Ostaja on velvollinen mak-



samaan kauppahinnan sopimuksen mukaan. Hän sitoutuu myös allekirjoittamaan hallintaoikeuden siirtämisasiakirjan sekä osallistumaan omistusoikeuden siirtämiseen valtiolliseen rekisteröintiin. Ostaja sitoutuu pitämään voimassa osassa 2 mainittujen kolmansien henkilöiden oikeudet sekä käyttämään maakiinteistöä sallittuun käyttötarkoitukseen. Muut osapuolten oikeudet ja velvollisuudet, joita eivät ole otettu huomioon sopimuksessa, määritellään Venäjän Federaation ja Venäjän Federaation subjektien lainsäädännön mukaan.

Osassa 6 määritellään osapuolten vastuut. Osapuolet ovat vastuussa sopimuksen ehtojen täyttämisestä Venäjän Federaation lainsäädännön nojalla. Ostaja ja myyjä ratkaisevat mahdolliset sopimuskiistat keskenään ja mikäli sopimukseen on mahdotonta päästä, sopimuskiistat ratkaistaan välimiesoikeudessa Venäjän Federaation lainsäädännön nojalla. Osa 7 sisältää ehdot omistusoikeuden siirtymisestä, notaarin vahvistuksesta (mikäli on vahvistettu), kauppakirjan alkuperäiskappaleiden lukumäärästä ja ehdot kauppakirjan laatimisesta aiheutuvien kulujen maksamisesta (ostaja, myyjä tai molemmat osapuolet yhdessä). Osassa 8 on osapuolten osoitteet ja pankkitiedot. Osa 9 sisältää allekirjoitukset nimenselvennyksineen ja päivämäärineen. Päivämäärä kirjaimin ja paikka löytyvät kauppakirjan alusta ennen osapuolten henkilötietoja.

Kauppakirjaan kuuluvat myös liitteet, joiden luettelo pitää kirjata kauppakirjaan. Liitteinä ovat maarekisterin kaavapiirros (pakollinen), puolison kirjallinen suostumus kauppaan (mikäli maakiinteistö on yhteisomistuksessa), panttihaltijan velanmaksuvaatimus (mikäli kaupankohde on pantattu), vuokrasopimuksen kopiot (mikäli kiinteistö on vuokrattavana), myyjän ja/tai ostajan valtuutettujen valtakirjat (mikäli valtuutettuja käytetään kauppakirjaan allekirjoittamiseen). Kauppakirjan lisäksi osapuolet allekirjoittavat hallintaoikeuden siirtämisasiakirjan, joka sisältää osapuolten täydelliset nimi-, osoite- ja passitiedot sekä sopimuksen, josta ilmenee kauppakirjaan kaupankohteeseen liittyvän hallintaoikeuden siirtyminen ja asiakirjan alkuperäiskappaleiden lukumäärä ja -sijainti (notaari, valtion rekisteri) sekä osapuolten allekirjoitukset. (Tihomirov 2009, 9 – 17.)

Kun kaupan kohteena on asuin- tai asumaton rakennus, niin mallisopimuksen (Liite 3) 1. osa sisältää tiedot kaupan kohteesta ja myyjän oikeudesta luovuttaa se. Kaupan kohteesta kirjataan täydelliset tiedot, kuten osoite, käyttötarkoitus, yleinen kuvaus, pinta-ala sekä tiedot siitä, siirtyykö ostajalle myös oikeudet maahan, jossa kiinteistö sijaitsee. Rakennuksesta kirjataan tiedot valmistus- ja pintamateriaaleista sekä tiedot tontista, jossa rakennus sijaitsee (maarekisterin kaavapiirros liitteenä). Tämä osa sisältää myös kohdan siitä, miten ostaja on tutustunut rakennukseen (oliko tehty kuntoarvio vai ei) – tällä ostaja kuittaa sen, että hän on tutustunut kiinteistöön eikä ole huomannut puutteita, jotka estävät rakennuksen ja tontin käyttöä käyttötarkoituksen mukaisesti. Osassa 1 myyjä myös vakuuttaa siitä, että rakennusta ja tonttia ei ole pantattu, luovutettu, luvattu kolmansille, eivätkä ne ole kiistan kohteina tai kuulu kolmansille. Kiinteistö ei myöskään saa olla historiallinen rakennus eikä siinä ole rekisteröityjä asukkaita.

Osassa 2 on kauppahinta ja maksutapa. Tässä kohdassa mainitaan virallisen arvioijan esittämä hinta-arvio kohteesta ja sen lisäksi laitetaan sovittu kauppahinta mukaan lukien maatontin hinta (tai sen käyttöoikeuksien hinta). Seuraavaksi tulee sovittu maksutapa (käteiskauppa, pankkitilille siirto, muutamassa osassa käsirahoinen) ja mihin mennessä kauppahinta pitää maksaa sekä miten se kuitataan vastaanotetuksi (kun raha on myyjän pankkitilillä tai kuitattu käteiskuitilla). Mikäli ostaja laiminlyö maksunsa, sovitaan seurauksista erikseen tapauskohtaisesti.

Osa 3 koskee oikeuksien siirtämistä eli milloin omistusoikeus siirtyy ostajalle sekä miten oikeudet maatonttiin siirtyvät (omistusoikeus, vuokraoikeus, muu oikeus). Omistusoikeuden siirtymisen jälkeen ostajalla on omistus-, käyttö- ja hallintaoikeus ostamansa kiinteistöön ja vastaa sen käyttökuluista, veroista ja maksuista. Osa 4 sisältää ehtoja hallintaoikeuden siirtämisasiakirjasta ja siitä, mihin mennessä myyjä on velvollinen tyhjentämään rakennuksen omista tavaroistaan. Osassa 5 käsitellään sopimuskiistojen ratkaisupaikkaa (tuomioistuin), kauppakirjan muutoksia ja purkamista, notaarin vahvistamista (on vai ei ole), kauppakirjan valtiollista rekisteröintiä ja voimaantulusta, rekisteröintikulujen maksamista (ostaja, myyjä tai osapuolet yhdessä) ja kauppakirjan alkuperäis-

kappaleiden lukumäärää. Osasta 6 löytyvät osapuolten pankkiosoitteet ja -tiedot ja osasta 7 allekirjoitukset nimenselvennyksineen ja päivämäärineen. Päivämäärä kirjaimin ja paikka löytyvät kauppakirjan alusta ennen osapuolten henkilötietoja.

Kauppakirjan lisäksi osapuolet allekirjoittavat hallintaoikeuden siirtämisasiakirjan, joka sisältää osapuolten täydelliset nimi-, osoite- ja passitiedot. Siirtämisasiakirjasta ilmenee kaupankohteeseen liittyvä hallintaoikeus sekä kiinteistön käyttöoikeuden siirtyminen ja asiakirjan alkuperäiskappaleiden lukumäärä ja -sijainti (notaari, valtion rekisteri) sekä osapuolten allekirjoitukset. (Tihomirov 2009, 10 – 20.)

#### **4.6.6 Kiinteistöä koskevan oikeuden rekisteröiminen**

Rekisteröitävän oikeuden olemassaolon voi todistaa vain oikeuksien valtiollinen rekisteröinti, ja tällainen oikeus voidaan riitauttaa vain oikeusteilse. Omistusoikeuden kirjaaminen on yksi kiinteistöoikeuksista, joita Venäjän lainsäädännön mukaan on pakko kirjata valtion kiinteistöoikeuksien ja -oikeustoimien rekisteriin. Valtion rekisteriin on myös kirjattava kiinteistöoikeuksiin kohdistuvat rajoitukset eli rasiukset, kiinnitykset, hallinnointi valtakirjalla ja vuokraoikeudet. (Ershov 2010, 180.)

Valtiollista rekisteröintiä vaativat esimerkiksi asuntokauppakirja (sopimus talon, talon osan, huoneiston tai huoneen kaupasta), lahjakirja (lahjoitussopimus), kiinteistön luovutusta edellyttävä elinikäinen elatus- ja huoltosopimus (syytinkisopimus), sopimus asuntojen vaihdosta, kiinteistön luovutusta edellyttävä vuokratuottosopimus, vähintään vuodeksi tehty sopimus maakiinteistön, rakennuksen, rakennelman ja muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitetun huoneiston vuokrauksesta. (Kiinteistön hankinta Venäjällä 2008, 15.)

Oikeudet kirjataan valtion rekisteriin kiinteistön sijaintipaikkakunnalla. Tällä hetkellä valtion kiinteistöoikeuksien ja -kauppojen rekisteröinnistä vastaa Federaation rekisterilaitos (Rosregistratsija). Venäjän federaation subjekteissa (alueelli-

sisä hallinnollisissa yksiköissä) oikeuksia valtion rekisteriin kirjaavat Rosregistratsijan alueelliset yksiköt, joiden lisäksi Venäjän subjekteihin on perustettu rekisteröintiä varten paikallisosastoja. (Kiinteistön hankinta Venäjällä 2008, 15.)

Oikeuksien ja kauppojen valtiollista rekisteröintiä on haettava kirjallisesti valtiollisesta rekisteröinnistä vastaavalta virastolta. Kirjattaessa valtion rekisteriin kauppa tai muu oikeustoimi ja/tai oikeuden siirtyminen luovuttajalta luovutuksensaajalle hakemuksen jättävät kaikki kyseisen oikeustoimen osapuolet tai heidän edustajansa. Edustajalla on oltava valtakirja, joka oikeuttaa hänet edustamaan valtuuttajaa Rosregistratsijan hallinnoissa. Yksityishenkilön antaman valtakirjan on oltava notaarin vahvistama. (Kiinteistön hankinta Venäjällä 2008, 16.)

Rekisteröintihakemukseen on liitettävä kaikki vaadittavat asiakirjat. Jotta oikeus voitaisiin kirjata valtion rekisteriin, on esitettävä asiakirja, joka vahvistaa, että kyseinen oikeus kuuluu oikeuden ja/tai kaupan/oikeustoimen valtiollista rekisteröintiä hakevalle henkilölle. Tällaisia asiakirjoja voivat olla esimerkiksi sopimukset (kauppakirjat), todistukset kyseisestä oikeudesta, valtion tai kunnan viranomaisen antamat asiakirjat ja lainvoimaiset tuomioistuinten päätökset. Oikeuksien valtiolliseen rekisteröintiin tarvittavat sopimukset/asiakirjat toimitetaan vähintään kahtena alkuperäiskappaleena, joista yksi on oikeuksien valtiollisen rekisteröinnin jälkeen palautettava oikeudenhaltijalle ja yksi on talletettava oikeuden toteavien asiakirjojen kansioon. On suositeltavaa toimittaa rekisteröintiä varten sopimuksen osapuolten lukumäärän mukainen määrä sopimuksen alkuperäiskappaleita ja lisäksi yksi alkuperäiskappale, joka jää Rosregistratsijan hallintoon. (Kiinteistön hankinta Venäjällä 2008, 17.)

Oikeuksien valtiolliseen rekisteröintiin tarvittaviin asiakirjoihin on liitettävä myös kiinteistökohteen pohjapiirustus. Jos kyseessä on maakiinteistö, mukaan on liitettävä myös asiakirja, joka sisältää valtion kiinteistörekisteriin merkityt tiedot. Jos kiinteistön pohjapiirustus tai asiakirja, joka sisältää valtion kiinteistörekisteriin merkityt tiedot, on toimitettu aiemmin (esimerkiksi aiemman kaupan yhteydessä) ja talletettu asianomaiseen oikeuden toteavien asiakirjojen kansioon,

näitä asiakirjoja ei tarvitse esittää. Valtiollista rekisteröintiä varten on esitettävä myös kuitti valtiolle perittävästä maksusta. (Kiinteistön hankinta Venäjällä 2008, 18.)

Kaikkien toimitettavien asiakirjojen on oltava kirjoitettuna selkeästi, ilman lyhenteitä. Luonnollisten henkilöiden sukunimet, etunimet ja isännimet ja osoitteet on kirjattava täydellisesti. Mikäli rekisteröintiä varten esitettävät asiakirjat sisältävät korjaukset ja merkinnät, yliviivatut sanat ja muut ennalta sopimattomat korjaukset, lyijykynällä täytetyt kohdat tai muuten ovat sen verran vahingoittuneita, että niiden yksiselitteinen tulkinta on mahdoton, rekisteröitävien asiakirjojen vastaanotto evätään. (Ershov 2010, 183.)

*Valtiollinen rekisteröinti tapahtuu seuraavassa järjestyksessä:*

- 1. rekisteröitävien asiakirjojen vastaanotto ja rekisteröinti*
- 2. asiakirjojen juridinen tarkastelu ja kaupan laillisuuden tarkastus*
- 3. ilmoitettujen ja olemassa olevien oikeuksien kiinteistöön välisten ristiriitojen tarkastelu, myös muut perusteet rekisteröinnin epäämiselle ja keskeyttämiselle tarkastetaan*
- 4. mikäli mainittuja ristiriitoja ja perusteita rekisteröinnin keskeyttämiselle ja epäämiselle ei ilmene, oikeudet kirjataan Yhtenäiseen valtiolliseen kiinteistöoikeuksien rekisteriin*
- 5. oikeuksien todistavat asiakirjat merkataan erikoisella rekisteröintikirjotuksella ja omistajalle annetaan todistus valtiollisesta rekisteröinnistä. (Ershov 2010, 182.)*

Kirjaus valtion rekisteriin tehdään kuukauden kuluessa hakemuksen ja kaikkien vaadittavien asiakirjojen jättämisestä. Hakijalla on oikeus keskeyttää oikeuksien valtiollinen rekisteröinti enintään kolmeksi kuukaudeksi, jos hän ilmoittaa keskeytyksen syyn ja keston. Mikäli rekisteriviranomainen havaitsee esteen oikeuksien valtiolliselle rekisteröinnille eikä estettä poisteta määräajassa, valtiollinen rekisteröinti voidaan evätä. Valtiolle suoritettua maksua tällöin ei palauteta. (Kiinteistön hankinta Venäjällä 2008, 18.)

Mikäli yksi kiinteistökaupan tehneistä osapuolista kieltäytyy valtiollisesta rekisteröinnistä, rekisteröinti tapahtuu tuomioistuimen ratkaisun perusteella, jos toinen osapuoli panee kanteen vireille. Vastuuta karttava osapuoli on velvollinen tällöin

korvaamaan rekisteröinnin keskeyttämisestä aiheutuneet kulut. (Ershov 2010, 182.)

*Valtiollinen rekisteröinti evätään, jos:*

- oikeus, jolle haetaan valtiollista rekisteröintiä, ei ole oikeutettu valtiolliseen rekisteröintiin*
- valtiollista rekisteröintiä hakee sopimaton henkilö*
- valtiollista rekisteröintiä edellyttävät asiakirjat eivät vastaa muodollisesti tai sisällöllisesti voimassa olevaa lainsäädäntöä*
- asiakirja, jonka mukaan oikeudet kiinteistöön siirretään oikeuksien haltijalle, on todettu pätemättömäksi*
- kiinteistön myyjällä ei ollut määräysoikeuksia kiinteistöön*
- henkilö, jolla on rajoitettuja tietyin ehdoin oikeuksia, on laatinut asiakirjan niitä mainitsematta*
- oikeutta kiinteistöön määrittävästä asiakirjasta ilmenee se, että rekisteröinnin hakijalla ei ole oikeutta kyseessä olevaan kiinteistöön*
- oikeudenhaltija ei ole esittänyt hakemusta ja muita tarvittavia asiakirjojakoskien aikaisempaa pakollista rekisteröintiä (ennen kuin laki kiinteistöoikeuksien ja -oikeustoimien rekisteröinnistä astui voimaan tai lain voimaan astumista jälkeistä rekisteröintiä koskien)*
- kaikkia valtiollista rekisteröintiä varten tarvittavia asiakirjoja ei ole esitetty*
- on olemassa ristiriitoja aikaisemmin rekisteröityneiden ja rekisteröintiin ilmoitettujen oikeuksien välillä. (Ershov 2010, 184 – 186.)*

Tuomioistuimessa ratkaistavana oleva kiista maakiinteistön rajoista ei ole esteenä valtiolliselle rekisteröinnille. Rekisteröinnin epäämisestä voi valittaa välimiesoikeuteen. (Ershov 2010, 185.)

#### **4.6.6.1 Varainsiirtovero ja varallisuusvero**

Varainsiirtoveroa ostettavasta kiinteistöstä ei tarvitse maksaa. Varallisuusveron kohteina ovat asuinrakennukset, asunnot, mökkitalouden rakennukset, autotallit ja muut rakennukset, huoneet ja rakennelmat. Veron korot määräytyvät summittaisen inventaarion mukaan 1. tammikuuta kohti. Paikalliset hallinnolliset elimet voivat määrätä myös poikkeavat korot määräytyissä rajoissa riippuen omaisuuden summittaisesta inventaariosta, käyttötarkoituksesta tai muista kriteereistä. Veron korot ovat seuraavat:

| Omaisuu den arvo         | Koron suuruus |
|--------------------------|---------------|
| alle 300 000 ruplaa      | alle 0,1 %    |
| 300 000 – 500 000 ruplaa | 0,1 – 0,3 %   |
| yli 500 000 ruplaa       | 0,3 – 2,0 %   |

Kun omistusoikeus rakennukseen siirtyy uudelle omistajalle kalenterivuoden sisällä, myyjä maksaa varallisuusveroa 1. tammikuuta alkaen ja siihen kuukau- teen asti, jolloin omistusoikeus siirtyy. Ostaja maksaa varallisuusveroa omistus- oikeuden siirtämiskuukaudesta lähtien. (Zakon RF "O nalogah na imuschestvo fizicheskikh lic")

#### 4.6.6.2 Kiinteistövero

Venäjän maakoodeksin mukaan mikä tahansa maankäyttö on maksullinen, pois lukien liittovaltion ja liittovaltion subjektien lainsäädännössä mainitut tapaukset. Kiinteistöveron maksajat ovat oikeushenkilöt ja luonnolliset henkilöt, jotka omis- tavat maakiinteistöjä tai hallitsevat niitä pysyvällä tai elinikäisellä perimäoikeu- della. Henkilöt, jotka käyttävät maata määräaikaaisesti ilman käyttömaksua tai vuokrasopimuksen nojalla, on vapautettu kiinteistöveron maksusta. Kiinteistöve- ron kohteena ovat maakiinteistöt, jotka sijaitsevat kunnallismuodostumissa ja liittovaltion Moskovan ja Pietarin kaupungeissa, joissa on hyväksytty kyseessä oleva vero. Verokanta jokaiselle maakiinteistölle määrittyy sen maarekisterin hinnan mukaan 1. tammikuuta, ja verokautena tällöin on kalenterivuosi. (Ershov 2010, 193.) Venäjän verokoodeksin 394 § määrittää veron maksimiko- rot jokaiselle maaluokalle erikseen.

#### **4.6.7 Kaupan virheet**

Kiinteistökaupassa on virhe, jos myyjä on antanut kohteesta harhaanjohtavia tietoja kiinteistön sallitusta käytöstä tai kunnosta tai mikäli myyjä on jättänyt kertomatta tiedossaan olevista käytön rajoituksista tai rasitteista, mikä saattoi vaikuttaa ostajan ostopäätökseen ja kauppahintaan. Myös kiinteistön rakenteiden laadussa saattaa olla virhe, jolla voi olla vaikutusta olennaisesti kaupan hintaan. Vallintavirheen mahdollisuus yleensä poistetaan jo kauppakirjassa laittamalla siihen maininta, että kiinteistö ei ole käyttökiellossa tai sopimaton kaupankohteenksi viitaten asianmukaiseen todistukseen. Venäjän Siviilikoodeksin 556.3 §:n mukaan myyjä ei vapaudu sopimuksen vääränlaisen täytäntöönpanon vastuusta, mikäli ostaja vastaanottaa kiinteistön, joka ei vastaa kauppakirjassa sovittua, vaikka kiinteistön sopimattomuus on kerrottu kauppakirjassa.

##### **4.6.7.1 Laatuvirhe**

Siviilikoodeksin 475 §:n mukaan, mikäli myyjä ei ole kertonut kaupankohteen laadullisista puutteista, ostaja voi valintansa mukaan vaatia kauppahinnan kohtuullistamista, virheen poistamista kaupankohteessa kohtuullisessa ajassa ja kaupankohteen virheen korjaamisesta aiheutuvien kulujen korvausta. Kun olennainen virhe kaupankohteen laadussa paljastuu, esimerkiksi virheet, joita ei voi korjata tai joiden korjaaminen aiheuttaisi kohtuuttomia kuluja tai jotka toistuvasti ilmenevät korjauksenkin jälkeen, ostajalla on oikeus vaatia kaupan purkua ja kauppahinnan palauttamista.

##### **4.6.7.2 Siviilioikeudellinen virhe**

Mikäli kiinteistökaupan osapuolet ovat solmineet lainsäädäntöä tai muita normeja rikkovan kiinteistökaupan, he vastaavat siviilioikeuden nojalla mitätöimiseen muodossa. Tällöin mikäli oikeustoimi on tehty valheen seurauksena, niin käräjäoikeus voi todeta sen mitätöidyksi. (Venäjän Siviilikoodeksi 179 §.) Yleinen seuraus oikeustoimen mitätöitymisestä on kaksipuolinen restitutio, eli jokainen oikeustoimen osapuolista on velvollinen palauttamaan saamansa (ostaja on



velvollinen palauttamaan saamansa kiinteistön ja myyjä on velvollinen palauttamaan saamansa rahat).

#### **4.6.7.3 Ostajan selonotto**

Ostajan selonotosta erikseen ei ole säädetty mitään, paitsi se, että ostajan on huolellisesti tutustuttava ostamaansa kaupankohteeseen. Ostajalla ei ole velvollisuutta hankkia tietoja kiinteistöstä sen lisäksi, mitä myyjä hänelle kertoo. Siviilikoodeksin 474 §:n mukaan ostajan on tutustuttava kaupankohteeseen sillä tavalla, miten se on sovittu kauppakirjassa tai muuten on tavallista. Myyjällä on velvollisuus kertoa kaikista kaupankohteen vioista ja puutteista, jotka saattavat vaikuttaa kaupan päätökseen.

#### **4.6.7.4 Reklamaatio**

Venäjän Siviilikoodeksin 477 §:n mukaan ostajalla on oikeus vedota virheeseen, mikäli muuta ei ole säädetty lainsäädännössä tai sovittu kauppakirjassa, tämän pykälän määrittämässä ajassa. Mikäli kaupankohdetta varten ei ole säädetty takuuaikaa, ostaja voi vedota virheeseen kohtuullisessa ajassa virheen paljastumisesta lähtien, kuitenkin enintään kahdessa vuodessa omistusoikeuden siirtymisestä.

## 5 KÄYTÄNNÖN KIINTEISTÖKAUPPA VENÄJÄLLÄ

Venäjällä kuten Suomessakin ulkomaalaiset tavallisesti ostavat kiinteistönsä kiinteistövälitysliikkeen kautta. Kiinteistökauppojen tekeminen välittäjän kautta Venäjällä on paljon kätevämpi kuin ostaminen suoraan myyjältä sen takia, että kiinteistövälittäjä valmistelee kaikki tarvittavat asiakirjat etukäteen. Ammattilaisen välittäjän käyttö luo myös turvallisen kaupan tunnetta samoin kuten Suomessakin, sillä hänen tehtävään kuuluu asiakirjojen valmistelu ja tarkistus. Venäjältä aiheesta ei kuitenkaan löydy tilastollista näyttöä.

### 5.1 Kiinteistönvälityslaki ja -standardi

Kiinteistövälitys Venäjällä vaatii lisenssiä ja kiinteistövälittäjistä pidetään luetteloa, siitä huolimatta yleispätevää välitysliikelakia ei ole, vaan jokainen hallinnollinen subjekti määrää välitystoiminnasta. Syyskuun 2010 lopussa kuitenkin julkaistaan välitysliikelain työversio, joka tulee sisältämään säännöksiä kiinteistövälittäjien toiminnasta, vastuut sekä välityspalkkioiden suuruudet. Tärkeimpänä lain tehtävänä on kuitenkin suojata ostajan asemaa (Vershinina). Jokaisella hallintoalueella on oma ammatillinen standardi, joka perustuu kiinteistövälityskillan säännöksiin. Tämä standardi voi verrata Suomen Ohjeeseen Hyvästä Välitystavasta. Pietarin ja Leningradin alueen kiinteistövälittäjien yhdistyksen ammatilliset standardit sitovat kiinteistövälitysyrityksiä, jotka ovat sen jäseniä. (Rieltorskaja dejatelnost; Professionalnye standarty Associacii rieltorov Sankt-Peterburga i Leningradskoj oblasti.)

Standardia sovelletaan, kun välitys koskee asuin- ja liikekiinteistöjen asiakirjojen esivalmistelua ostoa, myyntiä (lahjaa, vaihtoa) varten sekä edellä mainittujen oikeustoimien tekemistä varten.

Standardia sovelletaan, kun välityspalveluja ovat käyttämässä kuluttaja-asemassa olevat tahot. Standardi sisältää määritelmät välittäjien velvollisuuksista ja vastuista, välityspalveluiden markkinoinnista, toimeksiantosopimuksesta, välitystehtävän hoitamisesta, kohteen markkinoinnista, ostotarjousmenettelystä, kaupanteosta ja salassapitovelvollisuudesta. (Professionalnye standarty Asso-ciicii rieltorov Sankt-Peterburga i Leningradskoj oblasti.)

## **5.2 Ulkomaalainen ostaja**

Ulkomaalaiset ostajat ovat ostajat, joilla on muun kuin Venäjän federaation kansalaisuus. Kansalaisuudettomia henkilöitä koskee sama menettely kuin ulkomaalaisia. Venäjällä tehdään paljon kiinteistökauppoja ulkomaalaisten kanssa. Suurin osa ostajista on tullut entisen Neuvostoliiton maista, mutta viime vuosikymmenenä on ollut paljon ostajia muistakin maista. Suurin osa kaupoista tehdään asunnoista (kiinteistön eri kohteet), mutta viime aikoina myös maakiinteistöt ovat olleet suosittuja kauppakohteita. Pääasiallisesti molempien tyyppien kiinteistöt ostetaan omaan käyttöön, mutta sijoitusasuntojakin on paljon. Kiinteistöt, joita ostetaan sijoitusmielessä, ovat arvokkaat tai niistä tehdään sellaiset esimerkiksi remontoimalla. Venäjällä suhtaudutaan positiivisesti ulkomaalaisiin ostajiin, sillä he tuovat lisää investointeja ja kehitystä.

## **5.3 Käytännön prosessi**

Venäjällä kiinteistövälittäjien palveluja käyttävät ulkomaalaiset tekevät toimeksiantosopimuksen, jonka perusteella välittäjä edustaa ostajan intressejä ja etsii ostajalle sopivat vaihtoehdot. Toisena vaihtoehtona on etsiä kiinteistökohde Internetistä tai muun keinoin, esimerkiksi sanomalehti-ilmoitusten kautta. Tällöin on vaarana kaupan epäpuhtaus (omistusoikeuden siirtämisessä saattaa tulla ongelmia myyjän tietämättömyyden, aikaisempien liiketoimien tai vilpin takia). Ostajan on löydettävä omin päin myös tulkki, joka tuntee alaa.

Yleisenä käytäntönä kiinteistöjen kaupoissa on kääntyä tutun, esimerkiksi toisen ostajan suosittelman kiinteistövälittäjään puoleen, tällöin syntyy molemminpuolinen luottamussuhde. Jos ostaja luottaa kiinteistövälittäjän hoitavan kaupan vastuullisesti ja lakia noudattaen ja kiinteistövälittäjä luottaa siihen että hän saa palveluistaan sovittua provisiota, toimeksiantosopimus voi olla suullinenkin. Mikäli ostaja ei tunne kiinteistövälittäjää tai etenkin kiinteistövälittäjä ei tunne ostajaa, he tekevät edustussopimuksen. Edustussopimuksessa sovitaan, mitä oikeustoimia sopimus koskee, sen voimassaoloaika ja palkkion prosenttimääräinen suuruus (tavallisesti 2 – 6 % kauppahinnasta).

Kun ostaja on valinnut kiinnostavan kohteen, välittäjän tehtävänä on sopia myyjän kanssa näytöstä. Kun ostaja on tutustunut kiinteistöön, hän tekee myyjälle ostotarjouksen. Ostotarjous- ja vastatarjousmenettely voidaan tehdä sekä suullisesti että kirjallisesti. Kun päästään sopimukseen kauppahinnasta, tavallisesti ostaja jättää pankkilokeroon käsirahan (noin 50 000 ruplaa), joka otetaan huomioon lopullisen kauppahinnan maksussa. Kauppakohteen tarkastuksen jälkeen sovitaan päivämäärä, jolloin mennään notaarille allekirjoittamaan kauppakirja. Välittäjän tehtävänä on tämän jälkeen kerätä kopiot kohteen omistushistoriasta ja tarkastaa se. Sekä välittäjän että ostajan asuinkiinteistön kaupassa on kiinnitettävä huomiota siihen, että kaikkiin tilojen muutostöihin on ollut tarvittavat luvat.

Ennen notaarilla käyntiä ostajan on pantava sovitun pankkilokeroon kauppahinta ottaen huomioon käsirahan suuruus sekä välittäjän palkkio (ellei ole sovittu toisin) käteisenä erillisissä paketeissa, kaupan kulun mukaan. Esimerkiksi 1. paketissa välittäjän palkkio, 2. paketissa 50 % kauppahinnasta (kun kauppakirja sekä omistusoikeus rekisteröidään), 3. paketissa 40 % kauppahinnasta (jonka myyjä saa, kun on rekisteröitynyt ulos talosta) ja 4. paketissa on loput 10 % (jonka myyjä saa, kun on vapauttanut asuinkiinteistön). Koko kauppahinta voidaan laittaa yhteen pakettiin, mikäli kaikki edellä mainitut toimet tapahtuvat yhtäjaksoisesti. Kauppahinnan pano tallelokeroon varmistaa myös ostajan maksukyvyn.

Notaarilla tehdään kauppakirja joko notaarin vahvistuksin tai tavallisessa kirjallisessa muodossa (koneella kirjoitettuna) notaarin neuvoa noudattaen. Notaarin vahvistamasta kauppakirjasta yksi kopio jää aina notaarille säilytettäväksi, ja vahvistuksesta maksetaan palkkio 1 – 2 % kauppahinnasta. Tämän jälkeen kauppakirja viedään rekisteröitäväksi paikallisen rekisteröintilaitokseen. Kun rekisteröinti on suoritettu, ostaja, myyjä sekä välittäjä menevät pankkiin ja ottavat tallelokerosta rahapaketit sopimuksen ja kaupan kulun mukaan, kuitenkin kaikista viimeisimpänä luovutetaan paketti välittäjälle. Jokaisesta paketista myyjä kirjoittaa käsin käteiskuitin, jossa hän mainitsee omat tiedot (nimi ja passinnumero) ja sen, että on saanut tietyn rahasumman ostajalta (nimi ja passitiedot). Käteiskuitti jää ostajalle eikä vaadi notaarin vahvistusta, sillä kuitin vahvistuttaminen maksaa 10 % rahasummasta. Mikäli kaupan kohteena on asuintalo, lomakkeesta numero 9 tarkistetaan, että kaikki talossa asuvat ovat muuttaneet pois. Tämän jälkeen kohteesta esitetään kaikki käyttökulujen maksukuitit siltä varalta, että joitakin laskuja on jäänyt maksamatta. Lopuksi kohteesta luovutetaan kaikki avaimet ja kiinteistövälittäjä saa palkkionsa. (Liudmila Archakova kiinteistövälittäjä; AN Dinas)

### **5.3.1 Kaupan rahoittaminen**

Tavallisesti ulkomaalaisilla ostajilla on oma rahoitus kiinteistökaupalle, sillä asuntolainan hakeminen Venäjältä on mutkikasta ja hankalaa. Ulkomaalaisen ostajan on käytännöllisempää hakea asuntolainaa omasta maasta myös korkotasojen vuoksi, sillä Venäjällä asuntolainojen korkotaso on paljon korkeampi kuin esimerkiksi Suomessa. Tällöin kun esimerkiksi suomalainen asiakas haluaa ostaa kiinteistön Venäjältä, niin lainan vakuutena käytetään tavallisesti oma Suomessa oleva asunto tai kiinteistö. Lisäksi mikäli ostajalla ei rekisteröityjä veronalaisia tuloja Venäjällä, hänen on todistettava rahajoen alkuperä esimerkiksi palkkatodistuksin tai lainapäätöksellä. (Ellonen 2010.; Rysev)

### 5.3.2 Asiakkaan tunnistaminen

Kiinteistövälityksen Standardin mukaan välitysliikkeen on tunnistettava välitysliikkeen palveluja käyttävää luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä ja todennettava hänen henkilöllisyys. Luonnollisen henkilön henkilöllisyyden todentaminen tehdään viranomaisen antamasta asiakirjasta (passi). Ulkomaalaisen henkilön tunnistamiseksi käytetään passin ja viisumin käännös venäjäksi sekä rekisteröintitodistus määräaikaista rekisteröinnistä Venäjän Federaation alueella. Sekä passin että viisumin käännös pitää vahvistuttaa notaarilla.

Valtuutustilanteessa on tunnistettava sekä valtuutettu että valtuuttaja, eli molemmalla osapuolella pitää olla lainvoimaiset valtakirjat. Tosiasiallinen edunsaaja (luonnollinen henkilö, jonka hyväksi liiketoimi toteutetaan) on myös tunnistettava ja todennettava tämän henkilöllisyys. Tunnistaminen suoritetaan ennen liikesuhteen aloittamista sekä kun asiakas saa määräysvaltaansa yksittäiseen liiketoimeen sisältyvät varat tai muun omaisuuden tai ennen kuin yksittäinen liiketoimi on suoritettu loppuun.

## 6 LOPPUYHTEENVETO

Toteutetun tutkimukseni tarkoituksena oli selvittää, onko kiinteistön hankinta vaikea ulkomaalaiselle. Tutkiessani pääongelmaa selvitin, miten kiinteistökauppa määritellään lainsäädännössä Suomessa ja Venäjällä. Samalla selvitin, miten kiinteistökaupan käytännön prosessi toteutuu ulkomaalaisen ostajan kohdalla ja mihin seikkoihin kannattaa kiinnittää huomiota kiinteistön hankinnassa. Tekemieni haastattelujen perusteella sain vastaukset pää- ja osaongelmiin.

Suomessa ulkomaalaiset voivat ostaa kiinteistön vapaasti lähes koko maassa, poikkeuksen kuitenkin on Ahvenanmaa. Heitä koskee samanlainen menettely kuten suomalaisiakin ostajia, mutta kuitenkin rajoittavana tekijänä ulkomaalaisten kaupoissa voidaan pitää rahoitukseen liittyvää rahanalkuperäselvitystä. Mikäli henkilö ei pysty todistamaan sitä, mistä on saanut rahansa, niin kauppaa ei

voida tehdä rahanpesun estämiseksi. Pääasiallisesti ulkomaalaiset ostajat ovat venäläisiä, jotka hakevat ostamansa kiinteistön kautta omaa rauhaa ja puhdasta luontoa. Osittain Suomen suhteellisella lähietäisyydellä sellaisista suurista kaupungeista kuten Pietarista ja Moskovasta on merkitystä kauppojen suureen määrään. Vuoden 2008 taloudellinen taantuma kuitenkin laski kiinteistökauppojen määrää, mutta ei lopettanut niitä kokonaan. Toiseksi kauppojen rajoitettavana tekijänä voidaan pitää se, että monet ikäihmiset eivät salli omien kiinteistöjensä myyntiä ulkomaalaiselle periaatesyistä.

Tutkimuksessa selvisi myös se, että ulkomaalaiset ostajat voivat helposti saada tietoa kiinteistön kaupasta, rakentamisesta ja kiinteistön omistamisesta muun muassa maanmittauslaitokselta ja kiinteistövälitysyrityksiltä. Maanmittauslaitos on julkaissut vuonna 2009 esitteen Kiinteistön ostaminen ja rakentaminen, joka on käännetty myös venäjäksi venäläisiä asiakkaita ajatellen. Kiinteistökaupasta, rakentamisesta, omistuksesta ja rahoituksesta löytyy usein kirjoituksia raja-asemilla jaettavana olevassa ilmaislehdessä Stop in Finland, joka myös on suunnattu venäläisille matkailijoille. Apua kiinteistön hankinnassa tarjoavat myös venäläisasiakkaisiin erikoistuneet kiinteistövälittäjäyritykset, jotka ovat tulleet välityksen markkinoille viime vuosina. Ne tarjoavat palveluitaan venäjän kielellä. Myös Venäjällä on Internetissä ja sanomalehdissä paljon Suomessa olevien kiinteistöjen mainontaa. Yhteenvetona voidaan sanoa, että tietoa asiasta ulkomaalaisille löytyy ja apua asiassa on myös tarjolla, joten kiinteistön hankinta Suomessa ulkomaalaiselle ostajalle on helppo.

Venäjällä taas lainsäädäntö sisältää tiukat rajoitukset siitä, mitä ulkomaalainen voi ostaa ja mitä ei. Maatalousmaat ja raja-alueilla olevat maakiinteistöt ovat myyntikiellossa ulkomaalaisille, mutta toisaalta ne voi vuokrata. Kuitenkin niiden maakiinteistöjen, jotka saa ostaa, menettely on samanlainen kuin venäläisille. Kaupan rajoittavana tekijänä voidaan pitää kiinteistön hankinnan prosessin monimutkaisuuden tuntua, kielimuuria ja tiedon vähäisyyttä asiasta. Maanmittauslaitos yhteistyössä Karjalan tasavallan hallinnon kanssa on julkaissut vuonna 2008 esitteen Kiinteistön hankinta Venäjällä. Tämä esite antaa hyvät, mutta jokseenkin hajanaiset perustiedot maakiinteistöjen hankinnasta Venäjällä. Toisaal-

ta se ei kerro asuinrakennusten tai kesämökkien kaupasta, joissa menettely on toisenlainen. Kaikista mutkista huolimatta monet suomalaiset ovat hankkineet kiinteistön kesämökkikäyttöön tai asuintarkoitukseen Venäjältä, vaikka kiinteistökauppa on painottunut asuntoihin (Venäjän kiinteistökäsitys ulottuu myös asuntoihin).

Ulkomaalaisilta kuten venäläisiltäkin vaaditaan rahojen alkuperäselvitystä. Toisaalta maakiinteistöjen kauppaa rajoittavana tekijänä voidaan pitää kiinteistöjen suhteellisen korkeaa hintaa, etenkin kaupungeissa. Tutkiessani aihetta huomasin, että ulkomaalaisille suunnattua tietoa on hyvin vähän myös venäjäksi, vaikka Venäjällä suhtaudutaan erittäin positiivisesti siihen, että maahan tuodaan investointeja maahankintojen kautta. Venäjällä ei ole ulkomaalaisille suunnattua välityspalveluiden markkinointia eikä esitteitä. Tietoa ja apua kiinteistön hankinnassa löytyy kuitenkin kiinteistövälitysyrityksistä. Yhteenvetona voidaan sanoa, että rajoituksista huolimatta ulkomaalainen voi hankkia itselleen kiinteistön varsin helposti.

Opinnäytetyötä kirjoittaessani huomasin, että teoriaan oli vaikeaa löytää monipuolista tietoa sekä suomalaisista että venäläisistä lähteistä. Aiheesta ei löydy varsinaisesti kirjoja, etenkin Venäjän kohdalta olen käyttänyt paljon Internet-sivustoja ja syventynyt suoraan lainsäädäntöön.

Mielestäni tämä tutkimus onnistui hyvin. Sain laajan tiedon ulkomaisten ostajien mahdollisuuksista hankkia kiinteistö ja käytännön prosessista Suomessa ja Venäjällä. Uskon, että tämä opinnäytetyö voi olla erittäin hyödyllinen suomalaisille ostajille, jotka suunnittelevat kiinteistön hankintaa Venäjältä, mutta epäröivät.



## LÄHTEET

AN Dinas "Osobennosti pokupki zagorodnoj nevizhimosti",  
[http://www.dinas.ru/articles/country\\_real\\_estate\\_purchase/30](http://www.dinas.ru/articles/country_real_estate_purchase/30)  
(Luettu 19.9.2010)

Asumuskoodeksi 25.10.2001, N 136-FZ  
<http://pravonetwork.com.ru/content/Index62.htm> (Luettu 20.8.2010)

Arakelyan, E. "Slishkom dorogo zhil'e v Rossii? Budem skupat'zarubezh'e!"  
<http://kp.ru/daily/24441/607062/> (Luettu 28.8.2010)

Archakova, L., kiinteistövälittäjä Pietari, henkilökohtainen tiedonanto 19.9.2010

Asetus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä,  
[http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19960960?search\[type\]=pika&search\[pika\]=lainhuuto](http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19960960?search[type]=pika&search[pika]=lainhuuto) (Luettu 10.9.2010)

Ellonen, J., johtaja henkilöasiakkaat Nordea Pankki Suomi Oyj,  
henkilökohtainen tiedonanto 10.6.2010

Ershov, V.A. 2010 Vse o zemelnih otnoshenijah. Moskva: ZAO GrossMedia  
Ferlag, OAO ROSBUH

Federaationlaki Valtiollisesta kiinteistökatasteristä 24.7.2007, N 221-FZ  
<http://base.garant.ru/12154874/> (Luettu 16.8.2010)

Heikkilä T. 2008 Tilastollinen tutkimus. Helsinki: Edita Prima Oy

Kasso, M. 2005 Asunto- ja kiinteistökauppa. Helsinki: Talentum

Kasso, M. 2010 Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum

Kiinteistönmuodostamislaki, <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950554>  
(Luettu 1.9.2010)

Kiinteistön hankinta Venäjällä 2008,  
[http://www.maanmittauslaitos.fi/PopUpDocuments/Kiinteiston\\_hankinta\\_Venajalla.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/PopUpDocuments/Kiinteiston_hankinta_Venajalla.pdf) (Luettu 6.4.2010)

Kiinteistöverolaki,  
[http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19920654?search\[type\]=pika&search\[pika\]=kiinteist%C3%B6verolaki](http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19920654?search[type]=pika&search[pika]=kiinteist%C3%B6verolaki) (Luettu 21.7.2010)  
Maakaari 12.4.1995/540, <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540>  
(Luettu 7.1.2009)

Glushenkova, M., Vladislavlev, D., Kommersant Dengi ”Stroitelnyj brak po raschetu”, <http://www.kommersant.ru/doc.aspx?DocsID=1389545> (Luettu 18.8.2010)

Laki eräistä naapuruussuhteista,  
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1920/19200026> (Luettu 1.9.2010)

Laki kaupanvahvistajista, <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20090573>  
(Luettu 1.9.2010)

Laki rakennuksen energiatodistuksesta,  
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2007/20070487> (Luettu 1.9.2010)

Maakaari, <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540> (Luettu 7.4.2010)

Maakoodeksi 25.10.2001/N 136-VL, <http://www.gdezakon.ru/zemlya/> (Luettu 7.1.2009)

Maanmittauslaitos 2010a Halkominen,  
[http://www.maanmittauslaitos.fi/Tietoa\\_maasta/Maanmittaus\\_toimitukset/Halkominen/](http://www.maanmittauslaitos.fi/Tietoa_maasta/Maanmittaus_toimitukset/Halkominen/) (Luettu 15.4.2010)

Maanmittauslaitos 2010b Kiinteistörekisteri  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/rekisterit-otteet/kiinteistorekisteri> (Luettu 15.4.2010)

Maanmittauslaitos 2010c Lainhuuto,  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/lainhuuto> (Luettu 15.4.2010)

Maanmittauslaitos 2010d Lohkominen,  
[http://www.maanmittauslaitos.fi/Tietoa\\_maasta/Maanmittaus\\_toimitukset/Lohkominen/](http://www.maanmittauslaitos.fi/Tietoa_maasta/Maanmittaus_toimitukset/Lohkominen/) (Luettu 15.4.2010)

Nykänen, P. 2009 Kiinteistön ostaminen ja rakentaminen. Punamusta: Etelä-Karjalan Liitto/ Kaakkois-Suomi – Venäjä Naapuruusohjelma.

Ohje Hyvästä välitystavasta 2008,  
[http://www.kvkl.fi/files/Ohje\\_hyvasta\\_valitystavasta.pdf](http://www.kvkl.fi/files/Ohje_hyvasta_valitystavasta.pdf) (Luettu 5.5.2010)

Orlov, V. 2001 Venäjän sopimusoikeus. Helsinki: KAUPPAKAARI, Lakimiesliiton Kustannus

Professionalnyj kodeks notariusov Rossijskoj Federacii, <http://zakon.rin.ru/cgi-bin/view.pl?midr=528&id=627> (Luettu 5.8.2010)

Professional’nye standartarty Associacii rieltorov Sankt-Peterburga i Leningradskoj oblasti, [www.arspb.ru/\\_main/doc/6.doc](http://www.arspb.ru/_main/doc/6.doc) (Luettu 15.9.2010)

Rieltarskaja dejatelnost, Polozhenie o licenzirovanii rieltorskoj dejatelnosti,  
[http://www.cfin.ru/press/afa/97\\_2\\_212-217.pdf](http://www.cfin.ru/press/afa/97_2_212-217.pdf) (Luettu 13.9.2010)

Rysev, L., kiinteistövälitysyriksen Becar johtava asiantuntija,  
<http://www.rysev.spb.ru/> (Luettu 19.9.2010)

Shakhmatov, D. Konsu Group Spb, henkilökohtainen tiedonanto 14.5.2010

Stop in Finland, 4/2010, Oy Nordic Media Group Ltd, Tekst Pietari

Sukhanov, E.A., Internet-haastattelu "Perspektivy razvitija grazhdanskogo zakonodatelstva v Rossii: plany i sovremennye realii" <http://www.consultant.ru/law/interview/sukhanov.html> (Luettu 1.9.2010)

Tihomirov, M.J. 2009 Sdelki s zhilymi i nezhilymi pomeschenijami. Moskva: Tihomirov

Uusitalo, H. 1995 Tiede, tutkimus ja tutkielma. Juva: WSOY:n graafiset laitokset

Venäjän Liittovaltion laki "Valtion rekisteröinnistä oikeuksia kiinteään omaisuuteen ja siihen liittyvien liiketoimien" 21.7.1997/ N 122-VL,  
<http://gdezakon.ru/fz/nedvizh/> (Luettu 7.1.2009)

Venäjän Siviilikoodeksi (ensimmäinen osa, 30.11.1994, N 51-FZ, toinen osa, 26.1.1996, N 14-FZ, kolmas osa 26.11.2001, N 146-FZ ja neljäs osa, 18.12.2006, N 230-FZ) <http://www.consultant.ru/popular/gkrf1/> (Luettu 28.8.2010)

Verohallinto 2010 Kiinteistövero,  
[http://vero.fi/?article=899&domain=VERO\\_MAIN&path=5,40&language=FIN](http://vero.fi/?article=899&domain=VERO_MAIN&path=5,40&language=FIN)  
(Luettu 21.7.2010)

Vershinina, N. "Proekt zakona o rieltorskoj dejatel'nosti pochtu gotov" Delovoj Peterburg 2010, [http://www.dp.ru/a/2010/09/01/Proekt\\_zakona\\_o\\_rieltorsk](http://www.dp.ru/a/2010/09/01/Proekt_zakona_o_rieltorsk) (Luettu 15.9.2010)

Zakon RF "O nalogah na imuschestvo fizicheskikh lic",  
<http://www.gdezakon.ru/catalog/index/content/id/6498> (Luettu 25.8.2010)

## **KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA (mallisopimus)**

### **Osapuolet**

Myyjänä Pekka Pohjola, (henkilötunnus 020358-002X), osoite Peltotie 7, 53100 Lappeenranta ja ostajana Sergey Vasiliev (syntymäaika 3.8.1965), osoite Nevskij Prospekt 5, asunto 7, Pietari, Venäjä.

### **Kaupan kohde**

Pohjola-niminen tila RN:o 2:71 Ruokolahden kunnan Seppälän kylässä, tilalla olevine rakennuksineen. Kiinteistötunnus (kunnan numero, kylänumero, kiinteistön tunnus)

|                         |                                   |
|-------------------------|-----------------------------------|
| <b>Pinta-ala</b>        | 2.500 m2                          |
| <b>Osoite</b>           | Seppäläntie 235, 56100 Ruokolahti |
| <b>Kaavoitustilanne</b> | Asemakaava                        |
| <b>Kauppahinta</b>      | Kauppahinta on 130.000 euroa.     |

### **Kauppahinnan maksaminen**

Kauppahinta kuitataan maksetuksi kokonaan tämän kauppakirjan allekirjoituksella.

### **Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen**

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy heti.

### **Vaaranvastuun siirtyminen**

Vaaranvastuu kaupankohteesta siirtyy ostajalle omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisestä alkaen. Myyjä pitää oman kiinteistövakuutuksensa voimassa täydestä arvostaan vaaranvastuun siirtymishetkeen saakka. Sen jälkeen vakuutamisesta huolehtii ostaja.

### **Ostajan saamat tiedot kiinteistöstä**

Ostaja on tutustunut 20.8.2008 päivättyihin lainhuutotodistukseen, rasisitustodistukseen, kiinteistörekisteriotteeseen ja –karttaan. Lisäksi ostaja on tutustunut kiinteistöllä sijaitsevaan rakennuksen rakennuslupapiirustuksiin, asemakaavaotteeseen ja kaavamääräyksiin.

### **Tutustuminen kiinteistöön**

Ostaja on käynyt kiinteistöllä kaksi kertaa ja on tällöin tarkastanut kiinteistön rajat sekä kiinteistöllä olevan rakennuksen ja laitteet. Ostaja on todennut, että kaupan kohde vastaa siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

### **Vastuu veroista ja muista maksuista**

Kiinteistöön kohdistuvan kiinteistöveron vuodelta 2008 on myyjä maksanut. Muista kiinteistöön kohdistuvista veroista ja maksuista vastaa myyjä kiinteistön omistus- ja hallintaoikeuden siirtymiseen saakka. Sen jälkeen niistä vastaa ostaja.

### **Varainsiirtovero**

Ostaja vastaa kaupasta maksettavasta varainsiirtoverosta.

### **Sähköliittymäsopimus**

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla sähköyhtiön kanssa solmittuun liittymäsopimukseen perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta. Myyjä vakuuttaa, että liittymäsopimukseen perustuvat maksut myyjän omistus- ja hallinta-ajalta on maksettu. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimuksen siirtymisestä sähköyhtiölle.

### **Kiinteistöön kohdistuvat rasitteet**

Myyjä vakuuttaa, ettei kiinteistöön kohdistu mitään rasitteita.

### **Irtain omaisuus**

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtainta omaisuutta eikä sellaisen myynnistä ole tehty eri sopimusta.

### **Kaupan verotusseuraamukset**

Myyjä on tietoinen tähän kauppaan liittyvästä mahdollisesta luovutusvoiton verottamisesta.

### **Etuostolain mukainen vakuutus**

Osapuolet vakuuttavat, etteivät he ole viimeksi kuluneen kahden vuoden aikana tehneet sellaisia kiinteistökauppoja, jotka olisi otettava huomioon etuostolain 5 §:ssä mainitussa tarkoituksessa.

Tämä kauppakirja on laadittu kolmena samansanaisena kappaleena, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

**Päiväys      Lappeenrannassa 20.9.2009**

-----  
Pekka Pohjola

**Edellä olevan kaupan hyväksyn ja sitoudun noudattamaan sen ehtoja**

-----  
Sergey Vasiliev

**Kaupanvahvistajan todistus**

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Pekka Pohjola myyjänä ja Sergey Vasiliev ostajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan yhtä aikaa läsnä olleina. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Lappeenrannassa 20.9.2008

-----  
Seppo Salminen, maistraatin päällikkö, (kaupanvahvistaja)

ОБРАЗЕЦ

ДОГОВОР  
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

\_\_\_\_\_  
(дата заключения договора – прописью)

\_\_\_\_\_  
(место заключения договора)

Мы, \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. гражданина полностью)  
\_\_\_\_\_ (дата рождения), \_\_\_\_\_ (вид документа, удостоверяющего личность) \_\_\_\_\_ (реквизиты документа, удостоверяющего личность), выдан \_\_\_\_\_ (дата выдачи) \_\_\_\_\_ (наименование органа, выдавшего документ, удостоверяющий личность), проживающий(-ая) по адресу \_\_\_\_\_ (адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания), именуемый(-ая) в дальнейшем «Продавец», в лице \_\_\_\_\_ (если договор заключается представителем Продавца, то необходимо указать перечисленные выше сведения о гражданине), действующего(-ей) на основании \_\_\_\_\_ (вид и реквизиты документа-основания, например, доверенности, договора доверительного управления) с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. гражданина полностью)  
\_\_\_\_\_ (дата рождения), \_\_\_\_\_ (вид документа, удостоверяющего личность) \_\_\_\_\_ (реквизиты документа, удостоверяющего личность), выдан \_\_\_\_\_ (дата выдачи) \_\_\_\_\_ (наименование органа, выдавшего

документ, удостоверяющий личность), проживающий(-ая) по адресу \_\_\_\_\_ (адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания), именуемый (-ая) в дальнейшем «Покупатель», в лице \_\_\_\_\_ (если договор заключается представителем Покупателя, то необходимо указать перечисленные выше сведения о гражданине), действующего(-ей) на основании \_\_\_\_\_ (вид и реквизиты документа-основания, например, доверенности, договора доверительного управления)<sup>1</sup>, с другой стороны, далее – Стороны,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

# 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить в порядке, размере и сроки, установленные настоящим договором, земельный участок из земель \_\_\_\_\_ (категория земель) с кадастровым № \_\_\_\_\_, расположенный по адресу \_\_\_\_\_ (субъект Российской Федерации, населенный пункт, улица) (далее – земельный участок), предназначенный для использования в целях \_\_\_\_\_ (вид разрешенного использования, например, индивидуальное жилищное строительство, ведение личного подсобного хозяйства и т.п.), в границах, указанных в кадастровой карте (плане) земельного участка, прилагаемой к настоящему договору и являющейся его неотъемлемой частью, общей площадью \_\_\_\_\_ (кв.м., га).

1.2. Зданий, строений, сооружений на земельном участке не имеется.

1.3. На момент совершения настоящего договора земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании \_\_\_\_\_ (наименование правоустанавливающего документа) \_\_\_\_\_ (реквизиты правоустанавливающего документа), выданного \_\_\_\_\_ (дата выдачи) \_\_\_\_\_ (наименование органа, выдавшего правоустанавливающий документ).

Право собственности Продавца на земельный участок зарегистрировано \_\_\_\_\_ (дата регистрации) в \_\_\_\_\_ (наименование учреждения юстиции, осуществляющего госу-

<sup>1</sup> В случае, если стороной договора является юридическое лицо, в тексте договора следует указывать: полное наименование юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН), дату и место государственной регистрации, номер документа, подтверждающего факт внесения записи о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица (в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа юридического лица – иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности).



государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним), о чем выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности № \_\_\_\_\_.

## 2. ОБРЕМЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

2.1. Земельный участок не обременен сервитутами (либо обременен следующими сервитутами:

публичным сервитутом, установленным для \_\_\_\_\_ (вид ограниченного пользования участком) в соответствии с \_\_\_\_\_ (нормативный правовой акт, которым установлен сервитут) сроком на \_\_\_\_\_;

частным сервитутом, установленным для \_\_\_\_\_ (вид ограниченного пользования участком) в соответствии с \_\_\_\_\_ (соглашением смежных землепользователей, решением суда) сроком на \_\_\_\_\_).

2.2. На земельный участок не распространяются иные вещные и обязательственные права третьих лиц (либо распространяются следующие права третьих лиц:

права залогодержателя в связи с передачей земельного участка (части земельного участка) в залог на основании договора об ипотеке \_\_\_\_\_

(реквизиты договора об ипотеке земельного участка);

права арендатора в связи с передачей земельного участка (части земельного участка) в аренду на основании договора аренды \_\_\_\_\_

(реквизиты договора аренды земельного участка);

права ссудополучателя в связи с передачей земельного участка (части земельного участка) в безвозмездное срочное пользование на основании \_\_\_\_\_ (договора, решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления) \_\_\_\_\_ (реквизиты договора, решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления).

2.3. Границы земель, обремененных правами третьих лиц, указанными в п. 2.1–2.2 договора, а также содержание этих прав указаны на прилагаемой к договору кадастровой карте (плане) земельного участка.

2.4. Обременения земельного участка, установленные до заключения настоящего договора, сохраняются вплоть до их прекращения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и соответствующими договорами.

2.5. Покупатель согласился принять и оплатить земельный участок, обремененный правами третьих лиц, указанными в п. 2.1–2.2 настоящего договора.

## 3. ОГРАНИЧЕНИЯ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

3.1. На земельный участок не распространяются ограничения в использовании (либо распространяются следующие ограниче-

ния в использовании:

\_\_\_\_\_ (в связи с установлением особых условий использования земельного участка и режима хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах), установленное на основании \_\_\_\_\_ (акта исполнительного органа государственной власти, акта органа местного самоуправления, решения суда) на срок \_\_\_\_\_ (либо бессрочно);

\_\_\_\_\_ (в связи с установлением особых условий охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных) установленное на основании \_\_\_\_\_ (акта исполнительного органа государственной власти, акта органа местного самоуправления, решения суда) на срок \_\_\_\_\_ (либо бессрочно);

\_\_\_\_\_ (иные ограничения в использовании земельного участка).

3.2. Ограничения в использовании земельного участка, установленные на определенный срок, сохраняются вплоть до их прекращения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.3. Покупатель согласился принять и оплатить земельный участок с учетом ограничений его использования, указанных в п. 3.1 договора.

3.4. Продавец довел до сведения Покупателя, а Покупатель принял к сведению, что по земельному участку, являющемуся предметом договора, не имеется земельных и иных имущественных споров.

3.5. Продавец довел до сведения Покупателя, а Покупатель принял к сведению, что земельный участок под арестом (запрещением) не состоит.

#### 4. ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена земельного участка, определенная по соглашению Продавца и Покупателя (либо профессиональным оценщиком) составляет \_\_\_\_\_ (сумма цифрами и прописью) рублей.

4.2. *Вариант 1.* Покупатель обязан перечислить 100% указанной в п. 4.1 договора денежной суммы на счет № \_\_\_\_\_ Продавца в банке \_\_\_\_\_ (наименование и реквизиты банка) в течение \_\_\_\_\_ (указать срок оплаты) дней со дня подписания настоящего договора.

4.2. *Вариант 2.* Покупатель обязан передать 100% указанной в п. 4.1 договора денежной суммы Продавцу наличными деньгами в течение \_\_\_\_\_ (указать срок оплаты) дней со дня подписания настоящего договора.

4.2.1. Продавец обязан выдать Покупателю расписку в получении указанной в п. 4.2 договора денежной суммы.



## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 5.1. Продавец имеет право:

требовать от Покупателя оплаты земельного участка в размере, порядке и сроки, установленные п. 4 договора;

в случае уклонения покупателя от государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок обратиться в суд с требованием о проведении государственной регистрации перехода права собственности и возмещении убытков, вызванных задержкой регистрации.

### 5.2. Продавец обязан:

при заключении договора предоставить Покупателю достоверную и максимально полную информацию о продаваемом земельном участке, которая может существенным образом повлиять на решение покупателя о его приобретении;

подписать передаточный акт в течение \_\_\_\_\_ дней с даты подписания договора (или иной срок) (не уклоняться от подписания документа о передаче земельного участка);

обратиться в орган юстиции с заявлением о проведении государственной регистрации перехода права собственности на участок к покупателю (не уклоняться от государственной регистрации).

возместить Покупателю убытки, связанные с \_\_\_\_\_ (передачей Покупателю земельного участка, непригодного к использованию в соответствии с целевым назначением; уклонением от государственной регистрации перехода права собственности; уклонением от подписания передаточного акта и т.п.).

### 5.3. Покупатель имеет право:

требовать уменьшения цены земельного участка или расторжения договора и возмещения причиненных ему убытков в случае предоставления ему Продавцом заведомо ложной информации: об обременениях земельного участка и ограничениях в его использовании в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость земельного участка;

требовать уменьшения цены земельного участка либо расторжения договора в случае передачи ему участка, обремененного правами третьих лиц не оговоренными в п. 2 договора.

### 5.4. Покупатель обязан:

оплатить цену земельного участка в размере, порядке и сроки, установленные п. 4 договора;

подписать передаточный акт в течение \_\_\_\_\_ дней с даты подписания договора (или иной срок) (не уклоняться от подписания документа о передаче земельного участка);

не уклоняться от государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок;

соблюдать упомянутые в п. 2 договора права третьих лиц, вытекающие из установленных сервитутов и договорных отношений;

использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием с учетом ограничений, указанных в п. 3 договора.

5.5. Права и обязанности сторон, не предусмотренные настоящим договором, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

#### 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий Договора, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются по соглашению между Продавцом и Покупателем.

При невозможности достижения соглашения между сторонами, возникшие споры разрешаются в суде (арбитражном суде) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Право собственности на земельный участок возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

7.2. Договор подлежит (не подлежит) нотариальному удостоверению (по желанию сторон).

7.3. Договор составлен в \_\_\_\_\_ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в делах \_\_\_\_\_ (нотариуса, учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним) по адресу \_\_\_\_\_, один – у Продавца, один – у Покупателя.

7.4. Расходы, связанные с оформлением Договора, несет Покупатель (Продавец, Стороны в равных долях).

#### 8. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Продавец \_\_\_\_\_  
Покупатель \_\_\_\_\_

#### 9. ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец \_\_\_\_\_ (подпись, Ф.И.О.)  
«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
Покупатель \_\_\_\_\_ (подпись, Ф.И.О.)  
«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.



# ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

К Договору прилагаются:

кадастровая карта (план) земельного участка, выданная \_\_\_\_\_  
(дата выдачи) \_\_\_\_\_ (наименование органа кадастрового  
учета) (прилагается во всех случаях);

согласие супруга на совершение другим супругом сделки ку-  
пли-продажи земельного участка (прилагается в случае, если  
земельный участок находится в совместной собственности  
супругов, т.е. был приобретен в период брака за счет общих  
доходов);

требование залогодержателя по задолженности (прилагается  
в случае, если предмет договора обременен залогом);

копии договоров аренды, безвозмездного срочного пользова-  
ния, ипотеки, заключенных Продавцом с третьими лицами по  
предмету Договора;

доверенность лица, уполномоченного Продавцом выступать  
от его имени при заключении договора (прилагается в случае  
подписания договора лицом, уполномоченным Продавцом);

доверенность лица, уполномоченного Покупателем выступать  
от его имени при заключении договора (прилагается в случае  
подписания договора лицом, уполномоченным Покупателем).

ОБРАЗЕЦ

## ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ К ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

(дата составления акта – прописью)

(место составления акта)

Мы, \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. гражданина полностью)  
\_\_\_\_\_ (дата рождения), \_\_\_\_\_ (вид документа, удостове-  
ряющего личность) \_\_\_\_\_ (реквизиты документа,  
удостоверяющего личность), выдан \_\_\_\_\_ (дата выдачи)  
\_\_\_\_\_ (наименование органа,  
выдавшего документ, удостоверяющий личность), проживаю-  
щий(-ая) по адресу \_\_\_\_\_ (адрес постоянного  
места жительства или преимущественного пребывания), име-  
емый(-ая) в дальнейшем «Продавец», в лице \_\_\_\_\_  
(если договор заключается представителем Продавца, то необ-  
ходимо указать перечисленные выше сведения о гражданине),  
действующего(-ей) на основании \_\_\_\_\_ (вид  
и реквизиты документа-основания, например, доверенности,  
договора доверительного управления) с одной стороны, и  
\_\_\_\_\_ (Ф.И.О. гражданина полностью)  
\_\_\_\_\_ (дата рождения), \_\_\_\_\_ (вид документа,  
удостоверяющего личность) \_\_\_\_\_

(реквизиты документа, удостоверяющего личность), выдан \_\_\_\_\_ (дата выдачи) \_\_\_\_\_ (наименование органа, выдавшего документ, удостоверяющий личность), проживающий(-ая) по адресу \_\_\_\_\_ (адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания), именуемый(-ая) в дальнейшем «Покупатель», в лице \_\_\_\_\_ (если договор заключается представителем Покупателя, то необходимо указать перечисленные выше сведения о гражданине), действующего(-ей) на основании \_\_\_\_\_ (вид и реквизиты документа-основания, например, доверенности, договора доверительного управления)<sup>1</sup>, с другой стороны (далее – стороны),

составили настоящий акт (далее – акт) о нижеследующем:

1. По договору купли-продажи от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. Продавец передал в фактическое владение и пользование Покупателю, а Покупатель принял земельный участок из земель \_\_\_\_\_ (категория земель) с кадастровым № \_\_\_\_\_, расположенный по адресу \_\_\_\_\_ (субъект Российской Федерации, населенный пункт, улица), предназначенный для использования в целях \_\_\_\_\_ (вид разрешенного использования, например, индивидуальное жилищное строительство, ведение личного подсобного хозяйства и т.п.), общей площадью \_\_\_\_\_ (кв.м., га), принадлежащий на момент совершения указанного договора купли-продажи Продавцу на праве собственности на основании \_\_\_\_\_ (наименование правоустанавливающего документа) \_\_\_\_\_ (реквизиты правоустанавливающего документа), выданного \_\_\_\_\_ (дата выдачи) \_\_\_\_\_ (наименование органа, выдавшего правоустанавливающий документ).

2. С момента подписания сторонами настоящего акта обязанность Продавца передать земельный участок и обязанность Покупателя принять его считаются выполненными. Уклонение одной из сторон от подписания акта расценивается соответственно как отказ Продавца от исполнения обязанности передать земельный участок, а Покупателя – от исполнения обязанности принять его (ст. 556 ГК РФ).

3. Акт составлен в количестве \_\_\_\_\_ экземпляров, один из которых хранится в делах \_\_\_\_\_ (нотариуса,

<sup>1</sup> В случае, если стороной договора является юридическое лицо, в тексте договора следует указывать: полное наименование юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН), дату и место государственной регистрации, номер документа, подтверждающего факт внесения записи о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица (в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа юридического лица – иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности).

17

Учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним) по адресу \_\_\_\_\_,  
один - у Покупателя, один - у Продавца.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

Продавец \_\_\_\_\_ (подпись, Ф.И.О.)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Покупатель \_\_\_\_\_ (подпись, Ф.И.О.)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.



ОБРАЗЕЦ

ДОГОВОР  
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ДОМА

г. \_\_\_\_\_ « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

(Ф.И.О.)

паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выданный « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.,  
проживающий по адресу: \_\_\_\_\_,  
именуемый в дальнейшем «Продавец», и

(Ф.И.О.)

паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выданный « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.,  
проживающий по адресу: \_\_\_\_\_,  
именуемый в дальнейшем «Покупатель», заключили настоящий  
договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец продал, а Покупатель приобрел в собственность  
жилой дом № \_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_ в городе  
\_\_\_\_\_, который на момент заключения настоя-  
щего договора принадлежал Продавцу на праве собственности,  
что подтверждается \_\_\_\_\_

(указать вид, дату выдачи, номер и другие сведения о правоус-  
танавливающем документе).

Жилый дом, указанный в абзаце первом настоящего пункта,  
находится на земельном участке площадью \_\_\_\_\_ (кв. м),  
который на момент заключения настоящего договора принадле-  
жал Продавцу на праве \_\_\_\_\_ (указать вид права),  
что подтверждается \_\_\_\_\_

(указать вид, дату выдачи, номер и другие сведения о правоус-  
танавливающем документе).

1.2. Одновременно с передачей права собственности на жилой  
дом Покупатель по настоящему договору приобретает право \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_ (собственности, аренды, другое право) на часть земельного участка, занятую жилым домом и необходимую для его использования, площадью \_\_\_\_\_ (кв. м).

1.3. Сведения о жилом доме:

Адрес \_\_\_\_\_

Назначение \_\_\_\_\_

Общая характеристика \_\_\_\_\_

Площадь \_\_\_\_\_, в том числе \_\_\_\_\_

Этажность \_\_\_\_\_

Другие параметры \_\_\_\_\_

(материалы, из которых выполнены фундамент, несущие конструкции, кровля, наличие лоджий, балконов, лестниц, систем отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения, внутренняя отделка – по помещениям и др.).

Примечание. Указываются также иные сведения, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в т.ч. данные, определяющие расположение жилого дома на соответствующем земельном участке.

1.4. Сведения о земельном участке, право \_\_\_\_\_ (указать вид права) на который переходит Покупателю по настоящему договору:

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Местоположение (адресные ориентиры) \_\_\_\_\_

Категория земель \_\_\_\_\_

Цель использования \_\_\_\_\_

Общая площадь \_\_\_\_\_

Кадастровая карта (план) земельного участка, выданная \_\_\_\_\_ (дата выдачи) \_\_\_\_\_ (наименование органа кадастрового учета), является приложением к настоящему договору.

1.5. До подписания договора жилой дом и земельный участок, указанные в п. 1.1–1.4 настоящего договора, осмотрены Покупателем с привлечением \_\_\_\_\_ (представителей строительных, ремонтных организаций, независимого оценщика и др.). Недостатки или дефекты, препятствующие использованию жилого дома и земельного участка по назначению, на момент осмотра Покупателем не обнаружены.

1.6. Продавец гарантирует, что до заключения договора с Покупателем жилой дом и земельный участок, указанные в п. 1.1–1.4 настоящего договора, никому не отчуждены, не заложены, не

обещаны, в споре не состоят, в доверительное управление, в аренду, в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц не переданы, иными правами третьих лиц не обременены.

*Примечание.* В соответствии со ст. 558 ГК РФ существенным условием договора продажи жилого дома (части жилого дома), в котором проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень таких лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым домом (частью жилого дома). Поэтому в таких случаях необходимо включить в договор соответствующие права.

Под арестом или запрещением жилой дом и земельный участок, указанные в п. 1.1–1.4 настоящего договора, согласно справке \_\_\_\_\_ (наименование органа) от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_ не значатся.

Жилой дом, указанный в разделе 1 настоящего договора, памятником истории и культуры (архитектуры) не является.

1.7. На момент заключения договора в жилом доме, указанном в настоящем разделе, никто не зарегистрирован, что подтверждается \_\_\_\_\_ (вид и реквизиты документа), выдан \_\_\_\_\_ (наименование органа) «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Согласно справке \_\_\_\_\_ (наименование органа, выдавшего документ), стоимость жилого дома, указанного в разделе 1 настоящего договора, составляет \_\_\_\_\_ (сумма цифрами и прописью) рублей.

2.2. Стороны настоящего договора договорились оценить жилой дом в \_\_\_\_\_ (сумма цифрами и прописью) рублей. Цена жилого дома включает цену земельного участка (права на земельный участок), передаваемого Покупателю одновременно с жилым домом.

2.3. Покупатель оплачивает Продавцу стоимость жилого дома \_\_\_\_\_ (наличными деньгами, путем безналичных расчетов, одномоментно или периодическими платежами с внесением аванса и т.п.) в срок не позднее \_\_\_\_\_ со дня подписания настоящего договора, но до государственной регистрации перехода права собственности в \_\_\_\_\_ (наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию).

Обязательства Покупателя по оплате стоимости жилого дома считаются выполненными \_\_\_\_\_ (в день зачисления платежа на счет Продавца, внесения денег в кассу, получения денег под расписку и т.п.).



2.4. В случае просрочки оплаты Покупатель несет имущественную ответственность в виде \_\_\_\_\_.

### 3. ПЕРЕХОД ПРАВ

3.1. Право собственности у Покупателя на приобретаемый по настоящему договору жилой дом возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности на данный жилой дом в \_\_\_\_\_ (наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав).

Одновременно Покупатель приобретает право \_\_\_\_\_ (собственности, аренды, другое право) на земельный участок, занятый жилым домом и необходимый для его использования, площадью \_\_\_\_\_ (кв. м).

3.2. С момента приобретения права собственности на жилой дом, являющийся предметом настоящего договора, Покупатель осуществляет права владения, пользования и распоряжения данным жилым домом в соответствии с его назначением и требованиями жилищного законодательства Российской Федерации, принимает на себя бремя расходов, связанных с содержанием жилого дома и земельного участка, на котором он расположен, в том числе уплатой налогов и других обязательных платежей.

### 4. ПЕРЕДАЧА ЖИЛОГО ДОМА

4.1. Передача Продавцом жилого дома, указанного в разделе 1 настоящего договора, и его принятие Покупателем осуществляются на основании передаточного акта, подписанного сторонами договора. После подписания передаточного акта обязательства сторон по настоящему договору считаются выполненными полностью.

4.2. Продавец обязан освободить жилой дом от находящихся в нем принадлежащих Продавцу предметов и иного имущества в срок не позднее \_\_\_\_\_.

### 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Споры сторон, вытекающие из настоящего договора или относящиеся к нему, в том числе споры, порожденные толкованием договора, разрешаются в суде \_\_\_\_\_.

5.2. Изменение и расторжение настоящего договора могут осуществляться сторонами по основаниям и в порядке, установленном в ст. 452 ГК РФ.

5.3. Настоящий договор подлежит (не подлежит) нотариальному удостоверению (по желанию сторон).

5.4. Договор и переход права собственности подлежат государственной регистрации в \_\_\_\_\_ (наименование уполномоченного органа).

5.5. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

5.6. Расходы, связанные с оформлением настоящего договора, государственной регистрацией договора и перехода прав, несет \_\_\_\_\_ (Покупатель, Продавец, стороны в равных долях).

5.7. Настоящий договор составлен в \_\_\_\_\_ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в \_\_\_\_\_, один – \_\_\_\_\_ (наименование органа) один – у Покупателя, один – у Продавца.

#### 6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Продавец \_\_\_\_\_  
Покупатель \_\_\_\_\_

#### 7. ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец \_\_\_\_\_ (подпись, Ф.И.О.)

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Покупатель \_\_\_\_\_ (подпись, Ф.И.О.)

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**ОБРАЗЕЦ**

#### ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ К ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ДОМА

\_\_\_\_\_ (дата составления акта – прописью)

\_\_\_\_\_ (место составления акта)

Мы, \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.) \_\_\_\_\_ (дата рождения), \_\_\_\_\_ (название, серия, номер документа, удостоверяющего личность), выдан \_\_\_\_\_ (дата выдачи) \_\_\_\_\_ (наименование органа, выдавшего документ), проживающий(-ая) по адресу \_\_\_\_\_ (адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания), именуемый(-ая) в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.) \_\_\_\_\_ (дата рождения), \_\_\_\_\_ (название, серия, номер документа, удостоверяющего личность), выдан \_\_\_\_\_ (дата выдачи) \_\_\_\_\_ (наименование органа, выдавшего документ), проживающий(-ая) по адресу \_\_\_\_\_ (адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания), именуемый(-ая) в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

составили настоящий акт о нижеследующем:

1. По договору купли-продажи от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. Продавец передал в собственность, в том числе в фактическое



владение и пользование Покупателю, а Покупатель принял жилой дом, указанный в п. 1.1, 1.3 договора, № \_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ (наименование населенного пункта).

Одновременно Покупатель приобрел право \_\_\_\_\_ (собственности, аренды, другое право) на земельный участок, занятый жилым домом и необходимый для его использования, площадью \_\_\_\_\_ (кв. м), указанный в п. 1.2, 1.4 договора.

2. С момента подписания сторонами настоящего акта обязанность Продавца передать указанный жилой дом и обязанность Покупателя принять его признаются выполненными. Стороны не имеют друг к другу претензий, связанных с исполнением договора купли-продажи жилого дома, переданного по настоящему акту.

3. Настоящий акт составлен в \_\_\_\_\_ экземплярах, один из которых хранится в делах \_\_\_\_\_ (наименование органа) по адресу \_\_\_\_\_, один – у Покупателя, один – у Продавца.

#### ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец \_\_\_\_\_ (подпись, Ф.И.О.)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Покупатель \_\_\_\_\_ (подпись, Ф.И.О.)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

ОБРАЗЕЦ

#### ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

г. \_\_\_\_\_ « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_ (наименование организации, Ф.И.О. гражданина)  
именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Продавец», в лице \_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О.)

действующего на основании \_\_\_\_\_ (устава, положения, доверенности)

с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (наименование организации, Ф.И.О. гражданина)

именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Покупатель», в лице \_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О.)

действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

#### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец продал, а Покупатель приобрел в собственность \_\_\_\_\_ - этажное здание (далее – «здание»), расположенное по адре-

су: \_\_\_\_\_ на земельном участке площадью \_\_\_\_\_, принадлежащем Продавцу на праве \_\_\_\_\_ (указать вид права).

Одновременно с передачей права собственности на здание Покупатель по настоящему договору приобретает право \_\_\_\_\_ (указать вид права) на часть земельного участка, занятую зданием и необходимую для его использования, площадью \_\_\_\_\_.

1.2. На момент заключения настоящего договора указанное в п. 1 договора здание принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается \_\_\_\_\_

(указать вид, дату выдачи, номер и другие сведения о правоустанавливающем документе).

Право \_\_\_\_\_ (указать вид права) Продавца на земельный участок, занятый зданием, указанным в п. 1 настоящего договора, подтверждается \_\_\_\_\_ (наименования и полные реквизиты правоустанавливающих документов).

1.3. Сведения о здании:

Адрес \_\_\_\_\_

Назначение \_\_\_\_\_

Общая характеристика \_\_\_\_\_

Площадь \_\_\_\_\_, в том числе \_\_\_\_\_

Этажность \_\_\_\_\_

Другие параметры \_\_\_\_\_

(материалы, из которых выполнены фундамент, несущие конструкции, кровля, наличие лоджий, балконов, лестниц, систем отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения, внутренняя отделка – по помещениям и др.).

Примечание. Указываются также иные сведения, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в т.ч. данные, определяющие расположение здания на соответствующем земельном участке.

1.4. Сведения о земельном участке, право \_\_\_\_\_ (указать вид права) на который переходит Покупателю по настоящему договору:

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Местоположение (адресные ориентиры) \_\_\_\_\_

Категория земель \_\_\_\_\_



Цель использования \_\_\_\_\_.

Общая площадь \_\_\_\_\_.

Кадастровая карта (план) земельного участка, выданная \_\_\_\_\_  
(дата выдачи) \_\_\_\_\_ (наименование органа кадастрового  
учета), является приложением к настоящему договору.

1.5. До подписания договора здание и земельный участок,  
указанные в п. 1.1-1.4 настоящего договора, осмотрены Покупателем с привлечением \_\_\_\_\_  
(представителей строительных, ремонтных организаций, независимого оценщика и др.). Недостатки или дефекты, препятствующие использованию здания и земельного участка по назначению, на момент осмотра Покупателем не обнаружены.

1.6. Продавец гарантирует, что до заключения договора с Покупателем здание и земельный участок, указанные в п. 1.1-1.4 настоящего договора, никому не отчуждены, не заложены, не обещаны, в споре не состоят, в доверительное управление, в аренду, в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц не переданы, иными правами третьих лиц не обременены.

Здание, указанное в разделе 1 настоящего договора, памятником истории и культуры (архитектуры) не является.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Согласно \_\_\_\_\_ (название и реквизиты документа, наименование органа (профессионального оценщика), выдавшего документ) стоимость здания составляет \_\_\_\_\_  
(сумма цифрами и прописью) рублей.

2.2. Стороны настоящего договора договорились оценить здание в \_\_\_\_\_ (сумма цифрами и прописью) рублей. Цена здания включает цену земельного участка (права на земельный участок), передаваемого Покупателю одновременно со зданием.

2.3. Покупатель оплачивает Продавцу стоимость здания \_\_\_\_\_  
(наличными деньгами, путем безналичных расчетов, одномоментно или периодическими платежами с внесением аванса и т.п.) в срок не позднее \_\_\_\_\_ со дня подписания настоящего договора, но до государственной регистрации перехода права собственности в \_\_\_\_\_ (наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию).

Обязательства Покупателя по оплате стоимости здания считаются выполненными \_\_\_\_\_  
(с даты зачисления платежа на расчетный счет Продавца, внесения денег в кассу и т.п.).

2.4. В случае просрочки оплаты здания Покупатель несет имущественную ответственность в виде \_\_\_\_\_.

### 3. ПЕРЕХОД ПРАВ

3.1. Право собственности у Покупателя на приобретаемое по настоящему договору здание возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности на данное здание в \_\_\_\_\_ (наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав).

Одновременно Покупатель приобретает право \_\_\_\_\_ (собственности, аренды, другое право) на земельный участок, занятый зданием и необходимый для его использования, площадью \_\_\_\_\_ (кв. м).

3.2. С момента приобретения права собственности на здание, являющееся предметом настоящего договора, Покупатель осуществляет права владения, пользования и распоряжения данным зданием в соответствии с его назначением и требованиями законодательства Российской Федерации, принимает на себя бремя расходов, связанных с содержанием здания и земельного участка, на котором оно расположено, в том числе уплатой налогов и других обязательных платежей.

### 4. ПЕРЕДАЧА ЗДАНИЯ

4.1. Передача Продавцом здания, указанного в разделе 1 настоящего договора, и его принятие Покупателем осуществляются на основании передаточного акта, подписанного сторонами договора. После подписания передаточного акта обязательства сторон по настоящему договору считаются выполненными полностью.

4.2. Продавец обязан освободить здание от находящегося в нем принадлежащего Продавцу имущества в срок не позднее \_\_\_\_\_.

### 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Споры сторон, вытекающие из настоящего договора или относящиеся к нему, в том числе споры, порожденные толкованием договора, разрешаются в суде \_\_\_\_\_.

5.2. Изменение и расторжение настоящего договора могут осуществляться сторонами по основаниям и в порядке, установленном в ст. 452 ГК РФ.

5.3. Переход права собственности на здание подлежит государственной регистрации в \_\_\_\_\_ (наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним).

5.4. Расходы, связанные с оформлением настоящего договора и государственной регистрацией перехода прав, несет \_\_\_\_\_ (Покупатель, Продавец, стороны в равных долях).

5.5. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания сторонами.



5.6. Настоящий договор составлен в \_\_\_\_\_ экземплярах, \_\_\_\_\_ равную юридическую силу, один из которых хранится в \_\_\_\_\_, один - \_\_\_\_\_, один - у Покупателя, один - у Продавца.

#### 6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Продавец \_\_\_\_\_  
Покупатель \_\_\_\_\_

#### 7. ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец \_\_\_\_\_ (подпись, Ф.И.О.)  
«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
Покупатель \_\_\_\_\_ (подпись, Ф.И.О.)  
«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**ОБРАЗЕЦ**

### ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ К ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

\_\_\_\_\_ (дата составления акта - прописью)

\_\_\_\_\_ (место составления акта)

Мы, \_\_\_\_\_,  
(наименование организации, Ф.И.О. гражданина)  
имеем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Продавец», в лице \_\_\_\_\_,  
(должность, Ф.И.О.)  
действующего на основании \_\_\_\_\_,  
(устава, положения, доверенности)  
с одной стороны, и \_\_\_\_\_,  
(наименование организации, Ф.И.О. гражданина)  
имеем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Покупатель», в лице \_\_\_\_\_,  
(должность, Ф.И.О.)  
действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой  
стороны,

составили настоящий акт о нижеследующем:

1. По договору купли-продажи от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
Продавец передал в собственность, в том числе в фактическое  
владение и пользование Покупателю, а Покупатель принял зда-  
ние, указанное в п. 1.1, 1.3 договора, № \_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ (наименование  
населенного пункта).

Одновременно Покупатель приобрел право \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (собственности, аренды, другое право) на земельный участок, занятый зданием и необходимый для его использования, площадью \_\_\_\_\_ (кв. м), указанный в п. 1.2, 1.4 договора.

2. С момента подписания сторонами настоящего акта обязанность Продавца передать указанное здание и обязанность Покупателя принять его признаются выполненными. Стороны не имеют друг к другу претензий, связанных с исполнением договора купли-продажи здания, переданного по настоящему акту.

3. Настоящий акт составлен в \_\_\_\_\_ экземплярах, один из которых хранится в делах \_\_\_\_\_ (наименование органа) по адресу \_\_\_\_\_, один – у Покупателя, один – у Продавца.

#### ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец \_\_\_\_\_ (подпись, Ф.И.О.)

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Покупатель \_\_\_\_\_ (подпись, Ф.И.О.)

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

## Haastattelukysymykset

Miten kiinteistökaupan prosessi hoidetaan kun kyseessä on ulkomaalainen ostaja (ostotarjous, tulkin käyttö)?

Mihin seikkoihin ulkomaalaisen ostajan kannattaa kiinnittää huomiota?

Minkälainen on tyypillinen ulkomaalainen ostaja?

Käytetäänkö kuluttajien välisissä kiinteistökaupoissa esisopimusta?

Miten ulkomaalainen voi saada lainaa asunto-ostoa varten?

Minkälainen on menettely kun kyseessä on ulkomaalainen asiakas?

Mitkä ovat yleisimmät syyt lainahakemuksen epäämiselle?